Uchwała Nr XIX/136/2005
Rady Gminy w Dominowie
z dnia 17 lutego 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Bukowym Lesie, gm. Dominowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), Rada Gminy w Dominowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Bukowym Lesie, gm. Dominowo.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, który podlega ogłoszeniu.

2. Pozostałe załączniki, którymi są:

1) rozpatrzenie wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

nie podlegają ogłoszeniu.

Dział I
Postanowienia ogólne.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dominowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
4) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego;
5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu, wyrażony w procentach;
7) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków;
8) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność handlową o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m^2, usługową oraz produkcyjną;
9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

1) ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086);
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016);
3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U z 2004r. Nr 121, poz. 1266);
6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
8) ustawa z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.);
9) ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.);
10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229);
11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2003r. Nr 121, poz. 1138);
12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603);
13) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz. 1139);
14) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573).

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń niniejszego planu został wyznaczony w oparciu o Uchwałę Rady Gminy w Dominowie z dnia 28 sierpnia 2003r. Nr VIII/60/03 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bukowy Las, obręb geodezyjny Mieczysławowo, gm. Dominowo.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dominowo, zatwierdzonym Uchwałą Nr III/18/2002 Rady Gminy w Dominowie z dnia 27 grudnia 2002 r.

§ 7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 4,20 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowo-wschodniej części gminy Dominowo, przy granicy z gminą Miłosław, w miejscowości Bukowy Las, w części dotyczącej działki nr ewid. 69/1, 70/1 i 70/2.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust. 1.

Dział II
Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 9. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie, działalność gospodarcza, teren oznaczony na rysunku symbolem **AG**.

§ 10. Dla terenu **AG,** w zależności od potrzeb, ustala się między innymi następujące zagospodarowanie:

1) związane z funkcjonowaniem stolarni, tartaku;
2) związane z przetwórstwem rolno-spożywczym, np. młyny, tłocznie oleju;
3) związane z ogrodnictwem, w tym obiekty handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000m^2;
4) dopuszcza się realizację obiektów związanych z produkcją brykietów drzewnych;
5) budynki socjalno-biurowe;
6) drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi;
7) instalacje i urządzenia techniczne;

8) z zastrzeżeniem § 18, obiekty i urządzenia związane z wykorzystaniem odpadów drewnianych do celów grzewczych;
9) zieleń.

§ 11. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

1) rola kl. IV a o powierzchni 2,9986 ha,
2) rola kl. VI o powierzchni 1,1933 ha,

na cele określone w uchwale.

§ 12. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 13. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdz. 6.

§ 14. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy - odnoszące się do: wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, kąta nachylenia połaci dachowych - nie mogą odbiegać więcej niż o 20% wartości określonych w planie.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie w:

1) miejsca zbierania odpadów;
2) oznakowane pojemniki na nie segregowane odpady;
3) oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają unieszkodliwianiu;
4) odpady muszą być zbierane selektywnie.

§ 17. Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 18. 1. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem działalnością, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

2. Przy granicach działek ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki siedliskowe. Nasadzenia realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni, który nie może przekraczać granicy działki.

§ 19. 1. Na terenie objętym planem zastosować techniczne środki zabezpieczenia przeciwpożarowego w celu eliminacji prawdopodobieństwa wystąpienia pożaru.

2. Ustala się:

1) zakaz rozniecania na terenie działki ognia;
2) postępowanie z otwartym ogniem winno się odbywać zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

§ 20. 1. Ustala się, że obróbka drewna, a szczególnie materiałów drewnopochodnych, prowadzona będzie przy wykorzystaniu technologii nie powodujących szkodliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

2. Materiały, w tym substancje chemiczne, wykorzystywane w procesie technologicznym do ochrony drewna, składować w pomieszczeniach zabezpieczonych przed wydostawaniem się na zewnątrz, zastosować zabezpieczenie podłoża oraz wentylację zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. Gospodarkę odpadami opakowaniowymi winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. Ustala się, że wszelkie prace ziemne podczas inwestycji wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z odpowiednimi służbami ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 22. 1. Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy w odległości 5 m od istniejącej linii energetycznej, zgodnie z przepisami oraz Polskimi Normami.

2. W ramach pasa terenu wolnego od zabudowy ustala się:

1) zakaz realizacji nasadzeń roślinnością wysoką;
2) obowiązek zapewnienia dostępu służbom technicznym do w/w urządzeń, na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 23. Ustala się, że na terenie działalności gospodarczej, **AG** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

1) ustala się realizację obiektów wymienionych w § 10; dopuszcza się realizację innych nie wymienionych obiektów, jeżeli będzie to podyktowane względami technologicznymi;
2) ustala się realizację budynków niskich, dopuszcza się zabudowę średnio wysoką;
3) odległości sytuowania obiektów od granic: zgodnie z przepisami;
4) ustala się, że rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego obiektu należy prowadzić przy zachowaniu ustaleń planu;
5) ustala się realizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej przy zapewnieniu niezbędnej ilości miejsc postojowych na własnej działce, w tym min. 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, przy czym:
   a) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 150 m^2 powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych,
   b) konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi,
   c) stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przepisów;
6) konstrukcja obiektów kubaturowych oraz zastosowane materiały, muszą spełniać wymogi przepisów przeciwpożarowych; ściany, stropy, konstrukcja dachu oraz jego pokrycie wykonać z materiałów niepalnych;
7) wskaźnik intensywności zabudowy: **do 50 %** powierzchni terenu;

8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **od 25 %** powierzchni terenu, przy czym nowe nasadzenia realizować z uwzględnieniem § 18 ust. 2 planu.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Nie ustala się.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 24. Nie przewiduje się dodatkowych podziałów poza wydzieleniem dróg.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 25. Dla części terenu sąsiadującej z rowami, leżącymi poza granicami planu, ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych, określających warunki posadowienia zabudowy. Badania geotechniczne winny określić konieczność (lub jej brak) wykonania odpowiednich rozwiązań technicznych zabezpieczających budynki przed zawilgoceniem.

§ 26. Przy realizacji zabudowy, przy istniejącej linii energetycznej, ustala się zachowanie ustaleń § 22 uchwały.

§ 27. 1. Dla występujących na terenie opracowania urządzeń melioracji szczegółowej (sieć drenarska) ustala się konieczność zapewnienia dostępu do nich.

2. Na istniejącej sieci drenarskiej ustala się zakaz:

1) zabudowy;
2) ustawiania ogrodzeń na podmurówce;
3) realizacji nasadzeń roślinnością wieloletnią.

3. Przy realizacji zagospodarowania wszelkie kolizje oraz ewentualną przebudowę sieci drenarskiej należy usuwać po uzgodnieniu z odpowiednim organem oraz uzyskaniu pozwoleń, zgodnie z przepisami.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 28. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi gminnej, leżącej poza granicami planu, prowadzącej z Murzynowa Kościelnego do m.in. miejscowości Bardo, za pośrednictwem drogi oznaczonej numerem ewid. 75/1, przy zachowaniu przepisów oraz warunków:

1) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy;
2) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
3) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
4) utwardzone zjazdy o szerokości wynikającej z przepisów, zapewniające sprawne funkcjonowanie przedmiotowej inwestycji;
5) zapewnić ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

§ 29. Ustala się korzystanie z istniejącej oraz projektowanej w drodze, infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

1) **kanalizacja sanitarna**:
   a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji kanalizacji, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych,
   c) dopuszcza się zastosowanie sytemu indywidualnego oczyszczania ścieków;
2) **kanalizacja deszczowa**:
   a) z powierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej; plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych do pobliskiego rowu znajdującego się poza granicami opracowania, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, do parametrów zgodnych z przepisami i uzyskaniu odpowiednich pozwoleń,
   b) w przypadku, gdy na terenie AG lokalizowana będzie inwestycja lub prowadzona działalność nieść będzie ze sobą możliwość wystąpienia w wodach deszczowych związków ropopochodnych lub innych niepożądanych, a określonych w przepisach, zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadze-

niem wód deszczowych do odbiornika,

c) z dachów do studni chłonnych,

d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów ppoż.**: z istniejącej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) **urządzenia elektroenergetyczne:** z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, przy czym jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, plan dopuszcza realizację na terenie AG stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;

5) **środki łączności:** poprzez włączenie do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej, plan dopuszcza realizację nowej sieci telekomunikacyjnej-kablowej;

6) **zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, powodujących nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach, np. gaz i drewno; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

7) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się.

Dział II
Przepisy końcowe.

§ 30. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikać obowiązek dokonania zmiany planu oraz jeżeli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 31. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Dominowie.

§ 33. 1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.