

UCHWAŁA NR VIII/49/2015

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 21 maja 2015

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Donaborów dla działek nr 454, 455, 343/1 oraz części działek nr 429, 649 obręb Donaborów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013, poz. 594 ze zmianami) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 poz. 199) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XLV/290/2014 z dnia 02 lipca 2014 roku oraz uchwałą zmieniającą Nr VIII/47/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Baranów Nr XLV/290/2014 z dnia 02 lipca 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Donaborów dla działek nr 454, 455, 460 oraz części działek nr 429, 649, 343/1 obręb Donaborów po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów, Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Donaborów.

- 2 Granice obszaru objętego planem obejmujące działki nr 454, 455, 343/1 oraz części działek nr 429, 649 obręb Donaborów oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
 - 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje gazowe, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania

instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, pochylnie, rampy i schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych,
- 7) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną wraz z częścią usług administracji,
- 8) **zabudowie nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć realizację działalności nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla jej lokalizacji.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - o symbolu **P**,
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - o symbolu **WS**.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1 Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Donaborów oraz walorów architektonicznych zespołów objętych ochroną konserwatorską.
- 2 Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych oraz zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych i zakrzewionych wzdłuż cieku naturalnego (rowu Kierzno-Donaborów).

- 3 Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania (dalszy rozwój zabudowy produkcyjnej przylegającej do terenu objętego planem), walorów środowiska (zachowanie cieków i rowów melioracyjnych), struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu dróg.
- 4 Brak przedmiotu ustaleń w zakresie kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.
- 5 Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego dopuszczonego ustaleniami planu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, parkingów dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nośników reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i powierzchni nie większej niż 4,0 m², nie dotyczy realizacji pylonów i totemów (nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa), których wysokość nie może przekroczyć 25,0m;
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.
3. Dla działalności powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu, wód gruntowych, wód powierzchniowych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed ich przenikaniem.

§ 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Obsługa komunikacyjna terenu **1P** odbywać się będzie poprzez planowany zjazd publiczny z drogi gminnej dz. nr 355 obręb Donaborów.
2. Obsługa komunikacyjna terenów **2-3 P** odbywać się będzie przez działkę nr 456/5, 456/6 oraz istniejący zjazd publiczny do drogi publicznej dz. nr dz. nr 365 obręb Donaborów.
3. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) dla inwestycji zlokalizowanych na terenach **1-3 P** według wytycznych: nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Parkingi terenowe należy zrealizować w granicach obszarów o symbolu 1-3P.
5. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie działki nr 343/1 zewidencjonowany jest zespół stanowisk archeologicznych – stanowisko nr 12 (AZP 77-38) – kultura przeworska. W związku z tym inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia prac archeologicznych, których zakres określi Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Oddział w Kaliszu.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Brak przedmiotu ustaleń.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

Brak przedmiotu ustaleń.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną, której granice określa rysunek planu, wynosząca dla sieci 110kV - 15 m (odległość mierzona od osi sieci) . Dla terenu objętego strefą ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożeń życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne,
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 5,0m,
- 3) w przypadku skablowania doziemnego sieci ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach przewidzianych do zabudowy dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW: źródła ciepła opalane biomasą, pompy ciepła, kolektory słoneczne, systemy fotowoltaiczne, mikrokogeneracja.
3. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wody podziemnej. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć hydrantową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Baranowie.
5. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Obowiązuje nakaz podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w ściekach wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.
6. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu oraz wynikać z zasadności realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.

7. Elektroenergetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
8. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.
9. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
Brak przedmiotu ustaleń.

§14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. 1-3 P

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa, składy, magazyny,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:

- a) dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy - maksymalnie 13,0 m, dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy, silosy) maksymalnie 18,0m,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- f) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,20,
- g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

2. 1 WS

- 1) Przeznaczenie terenu: ciek, rowy melioracyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami,

- 2) Dopuszcza się wykonanie przepustów oraz skanalizowanie rowu melioracyjnego,
- 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie kolizji należy uzgodnić z zarządcą cieku. Wzdłuż górnych krawędzi cieku wodnego oraz rowu melioracyjnego obowiązuje pas terenu wolny od zabudowy o szerokości minimum 3,0 m oraz zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w wyznaczonym pasie terenu. Zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami, przepustów oraz w przypadku skanalizowania cieków.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Sydołski
Andrzej Sydołski

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR VIII/49/2015

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 21 maja 2015

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Donaborów dla działek nr 454, 455, 343/1 oraz części działek nr 429, 649 obręb Donaborów przystąpiono w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów XLV/290/2014 z dnia 02 lipca 2014 roku oraz uchwałą zmieniającą Nr VIII/47/2015 z dnia 21 maja 2015 roku.

Na podstawie art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1235) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi do planu i prognozy.

Na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest:

- 1) uwzględnienie w części lub całości rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w planie miejscowym,
- 2) uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 3) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą,
- 4) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydał opinie pozytywną,
- 5) nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,

Prowadzenie monitoringu skutków realizacji ustaleń planu odbywać się będzie poprzez analizę fizycznych zmian krajobrazu wynikających ze zmian zagospodarowania terenu; zmian jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego; zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska będą dokonywane regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać będzie z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu.

WOJT

Bogumila Lewandowska-Siwiek