

UCHWAŁA NR XXXIX/242/2001

Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 29 maja 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r., Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Nr XXV/166/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów AG położonych w Niepruszewie pomiędzy drogą wojewódzką nr 307 a drogą powiatową nr 32736, **uchwała się co następuje:**

Rozdział 1 – Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej położonych w Niepruszewie pomiędzy drogą wojewódzką nr 307 a drogą powiatową nr 32736.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar działek o numerach: 297/14, 301/5, 300/3 oraz część z 235, 297/2 i 298 położony w obrębie Niepruszewo ewidencji geodezyjnej, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy – działki o numerach: 297/11, 297/12, 297/13, 297/8, 297/10 i 235 (stanowiąca ciek wodny),
 - 2) od wschodu – droga powiatowa Nr 32736 (działka nr 304/2) oraz ciek wodny (działka nr 298),
 - 3) od południa – projektowana autostrada A2 (działki o numerach: 297/4, 300/1, 301/3),
 - 4) od zachodu – działki o numerach: 45/2, 47/2 i 49/4 (położone w obrębie Otusz).
3. Granice planu są wyznaczone graficznie na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 2500, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie lokalizacji funkcji aktywności gospodarczej i usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
2. ochrona interesów publicznych ponad lokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury i ekologii.

§ 3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych,

- 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny infrastruktury,
- 5) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 6) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające,
 - 3) linie wydzielające działek,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanej,
 - 5) granice stref oddziaływania autostrady A2 na środowisko:
 - a) 20,0 m od krawędzi drogi, – obszar oddziaływań ekstremalnych,
 - b) 50,0 m od krawędzi drogi – strefa zagrożeń,
 - c) 150,0 m od osi autostrady – strefa uciążliwości,
 - 6) granica strefy oddziaływania gazociągu Ø200 P-6,4 MPa,
 - 7) granica strefy ochronnej lasów,
 - 8) granica strefy ochronnej Jeziora Niepruszewskiego,
 - 9) granica archeologicznej strefy konserwatorskiej – granica planu,
 - 10) oznaczenie podstawowego przeznaczenia terenów – np. PP/...,
 - 11) oznaczenie dopuszczalnego przeznaczenia terenów – np. .../U,
 - 12) oznaczenie terenów dróg, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - 13) oznaczenie miejsc włączenia się do układu komunikacyjnego,
 - 14) oznaczenie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 15) oznaczenie usytuowania:
 - a) pojedynczych drzew i grup drzew,
 - b) cieków wodnych,
 - 16) oznaczenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej,
 - 17) oznaczenie powiązań turystyczno – krajobrazowych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

§ 5

Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających projektowanych ulic i dróg może być uściślony w trybie opracowania dla nich danych technicznych.

§ 6

1. Dla wszystkich form zabudowy należy stosować przepisy prawa zawarte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 140 z późniejszymi zmianami).
2. Obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo - wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 7

Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 2 – Ustalenia ogólne z zakresu kształtowania przestrzeni

§ 8

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk”, w granicach określonych w § 1 uchwały.
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej ulicy lub ciągu pieszego,
- 6) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć konieczność ich sprecyzowania na podstawie odrębnych badań lub projektów,
- 7) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej, najwyższej krawędzi dachu,
- 8) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną wartość w stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji powyżej poziomu terenu wszystkich budynków i obiektów lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki,
- 9) **minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych i niezabudowanych powierzchni, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, w stosunku do całkowitej powierzchni działki; powierzchnie wód otwartych na tych terenach zalicza się do powierzchni pokrytych roślinnością.

§ 9

1. Plan wyznacza:

- 1) tereny aktywności gospodarczej w zakresie składowania, magazynowania i wytwórczości z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **PS/U**,
- 2) tereny aktywności gospodarczej w zakresie działalności produkcyjnej i składowania z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **PP/U**,
- 3) tereny usług komercyjnych z zakresu turystyki, w tym hoteli, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC/ZP**,
- 4) tereny trwałych użytków zielonych z usługami sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ/US**,
- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
- 6) tereny ciągów komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:
 - a) **KUL** – ulica lokalna,
 - b) **KUD** – ulica dojazdowa,
 - c) **KUDs** – ulica dojazdowa bez przelotu,
 - d) **KR** – ścieżka rowerowa,
 - e) **KX** – ciągi piesze i spacerowe,
 - f) **307** – droga wojewódzka,
 - g) **32736** – droga powiatowa.

Rozdział 3 – Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowisk: kulturowego i przyrodniczego

§ 10

W zakresie ochrony środowiska kulturowego:

1. Plan wskazuje obszar objęty planem jako tereny archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej objęte ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999r., Nr 98, poz. 1150 z późniejszymi zmianami) .
2. W obrębie archeologicznej strefy prawnej ochrony konserwatorskiej plan ustala:
 - 1) wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania – obowiązek uzyskania zezwolenia konserwatorskiego do prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych,
 - 2) w procesie realizacyjnym zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego dla wszystkich inwestycji wymagających prac ziemnych.

§ 11

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) ochronę istniejących lasów (ZL), trwałych użytków zielonych (ZZ) i cieków wodnych,
- 2) zasięg strefy ochronnej lasów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) zasięg strefy ochronnej jeziora Niepruszewskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) ograniczone przekształcanie środowiska tylko dla potrzeb zieleni z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji na terenach ZZ/US,
- 5) ochronę i konserwację wartościowych zespołów zadrzewień i zakrzewień oraz ich uzupełnienie,
- 6) nasadzenie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż istniejących i projektowanych dróg , ulic i i na parkingach oraz wzdłuż granicy strefy ochronnej jeziora Niepruszewskiego.

§ 12

1. Plan wyznacza obszary zagrożone uciążliwością oddziaływania autostrady A2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których zakazuje sytuowania usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi.
2. Plan wyznacza zasięgi obszarów opisanych w ust. 1 jako:
 - a) obszar oddziaływań ekstremalnych autostrady A2 – szerokości 20,0 m od krawędzi jezdni, znajdujący się w liniach rozgraniczających autostrady,
 - b) strefa zagrożeń – szerokości 50,0 m od krawędzi jezdni, oznaczona na rysunku planu także jako nieprzekraczalna linia zabudowy dla podstawowej funkcji terenu (PS),
 - c) strefa uciążliwości (główne oddziaływanie to ponadnormatywny klimat akustyczny) – szerokości 150,0 m od osi autostrady (zgodnie z rysunkiem planu), odnosi się do dopuszczalnej funkcji terenu (usług z zakresu handlu, gastronomii, biur, obsługi finansowej, itp.). W strefie tej budynki winny być chronione za pomocą rozwiązań technicznych (m. in. okna o podwyższonej szczelności akustycznej).

Rozdział 4 - Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 13

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PS/U, ustala się funkcje aktywności gospodarczej z zakresu: składowania, magazynowania z handlem hurtowym i detalicznym, targów i marketów, obsługi technicznej, zaplecza technicznego przedsiębiorstw, zaplecza transportu, motoryzacji i komunikacji (np. stacje paliw, stacje obsługi samochodów itp.) oraz wytwórczości techniczno - produkcyjnej.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi z zakresu: handlu, gastronomii, biur, laboratoriów, obsługi finansowej, infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury komunikacyjnej (np. parkingi itp.), zieleni urządzonej towarzyszącej i innych usług oraz rzemiosła produkcyjnego nie kolidujących z funkcją wiodącą z ukształtowaniem pierzei od strony ulicy lokalnej, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) maksymalną wysokość projektowanej zabudowy do 20,0 m nad poziom terenu nie więcej niż 5 kondygnacji usługowych włącznie, urządzenia techniczne i technologiczne mogą być wyższe pod warunkiem nie tworzenia przegród przepływu powietrza, tzn. ich dłuższy bok nie może być większy od 30,0m, ograniczenie to nie dotyczy konstrukcji ażurowych,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0 ,
 - 3) wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy lokalnej (3KUL) oraz od strony autostrady poprzez:
 - a) usytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych od strony ulicy lokalnej (3KUL) i od strony autostrady, wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach zabudowy, wysokość elementów plastycznych nie może przekraczać 15,0 m od poziomu terenu,
 - c) ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
 - d) obsadzenie działek drzewami w zwartych szpalerach tylko na kierunku wschód – zachód,

- e) urządzenie niezabudowanych powierzchni działek jako utwardzonych lub zazielenionych
 - 4) docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
 - 5) bilansowanie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych w ilościach określonych wg następujących wskaźników:
 - a) funkcje magazynowe i hurtowe – 6 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) funkcje magazynowe z handlem detalicznym – 20 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcje marketów - 100 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) funkcje targów – 50 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej lub 2 stanowiska na stoisko,
 - e) funkcje wytwórczości produkcyjnej i technicznej – 40 stanowisk /100 zatrudnionych,
 - 6) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i maszyn samojezdnych w ilości zaspakajającej potrzeby należy umieścić na terenie działki własnej,
 - 7) rejon lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem włączeń na rysunku planu,
 - 8) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej (3KUL), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 9) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 50,0m od krawędzi jezdni autostrady, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 10) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 20,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 32 736,
 - 11) minimalną powierzchnie działki – 2,0 ha,
 - 12) możliwość łączenia działek w większe, będące wielokrotnością minimalnego dwu-hektarowego modułu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
- 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje o których mowa w ust. 2, nie zajmowały łącznie więcej niż 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
 - 3) miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej wg wskaźnika:
 - a) funkcje biurowe i obsługi finansowej – 45 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) funkcje usług z zakresu handlu – 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcje gastronomii – 26 stanowisk/100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) funkcje hotelowe - 25 stanowisk/100 miejsc,
 - e) funkcje innych usług – 60 stanowisk/100 zatrudnionych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PS/U**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi,
 - 2) zakazuje się lokalizowania działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej, a tym samym wywoływałaby konieczność ustanawiania strefy ochronnej,
 - 3) zakazuje się lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczenia powietrza, wytwarzających hałasy, wibracje itp. w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, które przekraczają granice obszaru funkcjonalnego PS/U,
 - 4) docelowo nakazuje się skanalizowanie terenów funkcjonalnych,
 - 5) nakazuje się segregację odpadów i śmieci oraz wywóz przez wyspecjalizowane

- przedsiębiorstwo w miejsce do tego przeznaczone,
- 6) zakazuje się gromadzenia wszelkich odpadów na gruncie,
 - 7) nakazuje się lokalne oczyszczanie ścieków technicznych i deszczowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji,
 - 8) nakazuje się realizację nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
 - 9) ustala się obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca na każdej posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne,
 - 11) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno - biologicznych oczyszczalni,
 - 12) nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji,
 - 13) nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła (paliwo gazowe, elektryczne lub olejowe np. olej niskosiarkowy itp.).

§ 14

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP/U**, ustala się funkcje aktywności gospodarczej z zakresu: działalności produkcyjnej pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne oraz składy, magazyny, hurtownie, targi i markety, zaplecze techniczne i obsługę przedsiębiorstw, zaplecze transportu, motoryzacji i komunikacji (np. stacje paliw, stacje obsługi samochodów itp.)
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się: wszelkie usługi komercyjne z zakresu: handlu, gastronomii, biur, w tym zaplecza administracyjno – techniczne lub socjalne, szkoły i hotele przyzakładowe, laboratoriów, instytucji finansowych, komunikacji, centra wystawiennicze, infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych (np. parkingi itp.), zieleni urządzonej towarzyszącej i innych usług oraz rzemiosła produkcyjnego nie kolidujących z funkcją wiodącą z ukształtowaniem pierzei od strony projektowanych ulic i drogi powiatowej, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) maksymalną wysokość projektowanej zabudowy do 25,0 m nad poziom terenu nie więcej niż 7 kondygnacji włącznie – usługowych, urządzenia techniczne i technologiczne mogą być wyższe pod warunkiem nie tworzenia przegród przepływu powietrza, tzn. ich dłuższy bok nie może być większy od 30,0m, ograniczenie to nie dotyczy konstrukcji azurowych,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0
 - 3) wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy wzdłuż projektowanych ulic i drogi powiatowej poprzez:
 - a) usytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych od strony projektowanych ulic i drogi powiatowej wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach zabudowy, wysokość elementów plastycznych nie może przekraczać 18,0 m od poziomu terenu,
 - c) ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
 - d) obsadzenie działek drzewami w zwartych szpalerach tylko na kierunku wschód – zachód,

- e) urządzenie niezabudowanych powierzchni działek jako utwardzonych lub zazielenionych
 - 4) docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
 - 5) zasięg 20,0 m strefy ochronnej lasów (ZL) wyłączonej z zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 6) bilansowanie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych w ilościach określonych wg następujących wskaźników:
 - a) funkcje działalności produkcyjnej i technicznej – 40 stanowisk /100 zatrudnionych,
 - b) funkcje magazynowe i hurtowe – 6 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcje magazynowe z handlem detalicznym – 20 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) funkcje marketów - 100 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) funkcje targów i wystawiennictwa – 50 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej lub 2 stanowiska na stoisko,
 - 7) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i maszyn samojezdnych w ilości zaspakajającej potrzeby należy umieścić na terenie działki własnej,
 - 8) rejon lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem włączeń na rysunku planu,
 - 9) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych, za wyjątkiem ulicy lokalnej 1KUL, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 10) południową linię rozgraniczającą ulicy lokalnej 1KUL, jako nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej,
 - 11) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m. od północnej linii rozgraniczającej ulicy lokalnej 1KUL oraz ulic: dojazdowych (5KUD i 6KUD) oraz dojazdowej bez przełotu (8KUDs),
 - 12) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 20,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 32 736,
 - 13) minimalną powierzchnię działki – 4,0 ha,
 - 14) możliwość łączenia działek w większe, będące wielokrotnością minimalnego czterohektarowego modułu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
- 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje o których mowa w ust. 2, nie zajmowały łącznie więcej niż 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
 - 3) miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej wg wskaźnika:
 - a) funkcje biurowe i finansowe – 45 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) funkcje usług z zakresu handlu – 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcje gastronomii – 26 stanowisk/100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) funkcje hotelowe - 25 stanowisk/100 miejsc,
 - e) funkcje innych usług – 60 stanowisk/100 zatrudnionych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP/U** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi,
 - 2) zakazuje się lokalizowania działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice

- działki własnej, a tym samym wywoływałaby konieczność ustanawiania strefy ochronnej,
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczenia powietrza, wytwarzających hałasy, wibracje itp. w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, które przekraczają granice obszaru funkcjonalnego PP/U,
 - 4) docelowo nakazuje się skanalizowanie terenów funkcjonalnych,
 - 5) nakazuje się segregację odpadów i śmieci oraz wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo w miejsce do tego przeznaczone,
 - 6) zakazuje się gromadzenia wszelkich odpadów na gruncie,
 - 7) nakazuje się lokalne oczyszczanie ścieków technicznych i deszczowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji,
 - 8) nakazuje się realizację nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
 - 9) ustala się obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca na każdej posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne,
 - 11) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno - biologicznych oczyszczalni,
 - 12) nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji,
 - 13) nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła (paliwo gazowe, elektryczne lub olejowe np. olej niskosiarkowy itp.).

§ 15

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/ZP, ustala się funkcje usług komercyjnych z zakresu: turystyki, w tym hoteli, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji z parkingami w zieleni.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zieleni parkową – urządzonej, ze ścieżką rowerową i ciągami spacerowymi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
 - 1) realizację usług o charakterze ponad lokalnym – II i III stopnia obsługi,
 - 2) dopuszczenie usług podstawowych – I stopnia obsługi,
 - 3) maksymalną wysokość projektowanych obiektów hotelowych i sportowych do 20,0 m nad poziom terenu, nie więcej niż 6 kondygnacji usługowych łącznie,
 - 4) maksymalną wysokość obiektów gastronomicznych handlowych i innych do 9,0 m nad poziom terenu, nie więcej niż 2 kondygnacje usługowe łącznie,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5
 - 6) wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego wszystkich obiektów na całym terenie funkcjonalnym,
 - 7) sytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - 8) rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych jedynie od strony projektowanych ulic i drogi powiatowej wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach obiektów, wysokość elementów plastycznych nie może przekraczać 7,0m,
 - 9) zakaz umieszczania reklam i tablic informacyjnych na terenie zieleni parkowej,
 - 10) dopuszczenie podziału terenu funkcjonalnego na działki o powierzchni minimum 3,0ha,
 - 11) docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci

- infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
- 12) zasięg 20,0 m strefy ochronnej lasów (ZL) wyłączonej z zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 13) obsługę komunikacyjną terenu z ulic:
 - a) lokalnej 4KUL,
 - b) dojazdowych bez przełotu 7KUDs i 8KUDs,
 - c) zakaz obsługi terenu bezpośrednio z drogi powiatowej Nr 32 736,
 - 14) bilansowanie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych w ilościach określonych wg następujących wskaźników:
 - a) funkcje hotelowe - 25 stanowisk/100 miejsc,
 - b) funkcje gastronomii – 26 stanowisk/100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) funkcje sportu i rekreacji – 25 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - d) funkcje usług z zakresu handlu – 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) funkcje innych usług – 60 stanowisk/100 zatrudnionych,
 - 15) rejon lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem włączeń na rysunku planu,
 - 16) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy lokalnej – 4KUL, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 17) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 20,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 32 736, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 18) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych bez przełotu – 7KUDs i 8KUDs, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 19) nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 3,0 m od projektowanej ścieżki rowerowej i ciągów spacerowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia o którym mowa w ust. 2 jest dostosowanie zieleni parkowej urządzonej ze ścieżką rowerową i ciągami spacerowymi do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego. Na terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) strefa ochronna jeziora Niepruszewskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) adaptuje się istniejącą szatę roślinną, ukształtowanie terenu i naturalny układ wodny,
 - 3) nakazuje się ochronę istniejących drzew i krzewów oraz uzupełnienie i realizację nowej zieleni,
 - 4) nakazuje się ochronę istniejącego cieku wodnego 20,0m pasem zieleni (ZP) od strony zachodniej cieku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC/ZP**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia ludzi,
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług zaliczanych do grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - 3) zakazuje się lokalizowania usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
 - 4) docelowo nakazuje się skanalizowanie terenu funkcjonalnego,
 - 5) nakazuje się segregację odpadów i śmieci oraz wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo w miejsce do tego przeznaczone,
 - 6) zakazuje się gromadzenia wszelkich odpadów na gruncie,
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne,

- 8) nakazuje się realizację nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
- 9) ustala się obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej terenu brutto,
- 10) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno - biologicznych oczyszczalni,
- 11) nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji.

§ 16

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZ/US**, ustala się zielen – trwałe użytki zielone.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się usługi z zakresu sportu i rekreacji z parkingami w zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) adaptuje się istniejącą szatę roślinną, ukształtowanie terenu i naturalny układ wodny,
 - 2) nakazuje się ochronę istniejących drzew i krzewów oraz innych użytków zielonych,
 - 3) dopuszcza się uzupełnienie zieleni,
 - 4) nakazuje się ochronę istniejącego cieku wodnego 20,0m pasem zieleni od strony zachodniej cieku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje o których mowa w ust. 2, nie zajmowały łącznie więcej niż 25% powierzchni całkowitej terenu funkcjonalnego,
 - 3) preferuje się usługi sportu i rekreacji w formie urządzeń terenowych,
 - 4) dopuszcza się usługi sportu w formie zabudowy punktowej o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji, nie więcej niż 6,0 m, które mogą stanowić maksimum 10% wszystkich usług na terenie,
 - 5) miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej na projektowanych parkingach z zielenią, lokalizowanych w północnej części terenu przy ulicy lokalnej 1KUL i w południowej części przy ulicy dojazdowej bez przełotu 7KUDs, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 21 uchwały.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZ/US**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) nakazuje się ochronę i konserwację istniejącej zieleni,
 - 2) nakazuje się ochronę i konserwację istniejącego cieku wodnego,
 - 3) dopuszcza się uzupełnienie nasadzeń zieleni w formie nowych gatunków drzew i krzewów,
 - 4) nakazuje się obowiązek zachowania 75% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - 5) nakazuje się traktowanie wszelkich inwestycji na terenie funkcjonalnym jako mogących spowodować pogorszenie stanu środowiska.

§ 17

Plan ustala zasięg 20,0 m strefy ochronnej lasów (ZL) wyłączonej z zabudowy, zgodnie

z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 18

1. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Orientacyjne linie rozgraniczające ulic należy uściślić poprzez opracowanie dla nich danych technicznych.

§ 19

1. Plan ustala podstawowy, zewnętrzny układ komunikacji, obsługujący teren objęty opracowaniem.
2. W skład podstawowego, zewnętrznego układu komunikacyjnego wchodzi:
 - 1) droga wojewódzka Nr 307,
 - 2) droga powiatowa Nr 32 736,
 - 3) projektowana droga komunikacji wewnętrznej, oznaczona symbolem TKW,
 - 4) projektowana ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUL,
 - 5) północny fragment projektowanej ulicy lokalnej 3KUL.
3. Plan określa powiązanie terenu objętego opracowaniem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania:
 - 1) drogi wojewódzkiej Nr 307 z drogą komunikacji wewnętrznej TKW, dalej TKW z ulicą lokalną 1KUL,
 - 2) drogi wojewódzkiej Nr 307 z drogą komunikacji wewnętrznej TKW, dalej TKW z ulicą lokalną 3KUL,
 - 3) drogi powiatowej Nr 32 736 z ulicą lokalną 3KUL,
 - 4) drogi powiatowej Nr 32 736 z ulicą lokalną 4KUL.

§ 20

1. Plan ustala układ komunikacyjny wewnętrzny, który tworzą:
 - 1) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem 1KUL,
 - 2) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem 2KUL,
 - 3) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem 3KUL,
 - 4) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem 4KUL,
 - 5) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 5KUD i 6KUD,
 - 6) ulice dojazdowe bez przejazdu, oznaczone na rysunku symbolami 7KUDs i 8KUDs.
2. Plan ustala komunikację pieszą, która obejmuje:
 - 1) ciągi piesze (chodniki) i przejścia piesze, wydzielone w ulicach,
 - 2) ciągi piesze i aleje spacerowe wyznaczone na terenach zieleni.
3. Plan ustala komunikację rowerową:
 - 1) w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) dopuszczenie ruchu rowerowego na terenach zieleni, wydzieloną ścieżką rowerową.

§ 21

1. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla terenów w granicach planu:
 - 1) dla funkcji usługowo-handlowych itp. minimum 30 stanowisk/ 1000 m² p. u.
 - 2) dla biur i obsługi finansowej 45 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla gastronomii 26 stanowisk/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 4) dla hoteli – 25 stanowisk/ 100 miejsc,
 - 5) dla magazynów i hurtowni – 6 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 6) dla magazynów z handlem detalicznym –20 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej,
 - 7) dla marketów - 100 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 8) dla wytwórczości produkcyjnej i technicznej – 40 stanowisk /100 zatrudnionych,
 - 9) dla targów i wystawiennictwa – 50 stanowisk/ 1000 m² powierzchni użytkowej lub 2 stanowiska na stoisko,
 - 10) dla terenów zieleni z usługami sportu i rekreacji 16÷20 stanowisk/ 100 użytkowników.
2. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i maszyn samojezdnych w ilości zaspakajającej potrzeby należy umieścić na terenie działki własnej,
3. Plan wskazuje miejsca włączenia się do publicznego układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

§ 22

1. Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej na obszarze planu:
 - 1) projektowana ulica z istniejącą (gaz Ø200) i projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUL, stanowi ulicę lokalną o szerokości 50,0m w liniach rozgraniczających i 7,0m jezdni,
 - 2) projektowana ulica z istniejącą (kanalizacja Ø400) i projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUL, stanowi ulicę lokalną o szerokości 20,0m w liniach rozgraniczających i 7,0 m jezdni,
 - 3) projektowana ulica z projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUL, stanowi docelowo ulicę lokalną o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających i 7,0 m jezdni,
 - 4) projektowana ulica z istniejącą (wodociąg Ø200) i projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUL, stanowi ulicę lokalną o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających i 7,0 m jezdni,
 - 5) projektowana ulica z istniejącą (wodociąg Ø200) i projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KUD, stanowi ulicę dojazdową o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających i 6,0 m jezdni,
 - 6) projektowana ulica z istniejącą (drenaż Ø100) i projektowaną infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KUD, stanowi ulicę dojazdową bez przełotu o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i 6,0m jezdni,
 - 7) oznaczone na rysunku planu symbolami 7KUDs i 8KUDs, stanowią ulice dojazdowe bez przełotu o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i 5,5m jezdni,
2. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających według oznaczenia graficznego na rysunku planu może ulec korekcie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5.

Rozdział 6 - Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej

§ 23

1. Plan ustala obsługę projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala zasadę prowadzenia przewodów podstawowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 2, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

§ 24

W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zaopatrzenia na wodę dla projektowanej zabudowy z istniejącej (Ø200) i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci wodociągowej, ewentualnie przy dużej wodochłonności - z własnego ujęcia wód podziemnych,
- 2) lokalizację projektowanej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów zabudowy i zaopiniowania jej w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji,
- 4) w przypadku potrzeby wykonania własnego ujęcia wód podziemnych należy opracować wymagane "Dokumentacje hydrologiczne" przed i powykonawcze.

§ 25

W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) docelowo - skanalizowanie obszaru planu z odprowadzeniem ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
- 2) możliwość wykorzystania istniejącej sieci – Ø400 w ulicy lokalnej 2KUL oraz Ø500 poprzez adaptację, przebudowę i rozbudowę do warunków planu,
- 3) docelowo - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) lokalizację projektowanych kanałów ściekowych i kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,
- 5) możliwość wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej do zraszania terenów rolnych Ø100 do częściowej adaptacji i przebudowy,
- 6) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy i zaopiniowania jej w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji,
- 7) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno -biologicznych oczyszczalni,
- 8) dla określenia sposobu prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej obowiązuje nakaz sporządzenia operatu wodno – prawnego, zgodnie z wymogami procesu inwestycyjnego,
- 9) obowiązek podłączenia wszystkich producentów ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej po jej wybudowaniu.

§ 26

W zakresie odwodnienia, plan ustala obowiązek realizacji odwodnienia terenów w granicach objętych planem poprzez budowę melioracji szczegółowych, rowów oraz częściową

adaptację i przebudowę istniejącej sieci wód drenażowych.

§ 27

W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz ewentualnego ogrzewania projektowanej zabudowy i obiektów, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci elektroenergetycznej,
- 2) zasilanie projektowanej zabudowy i obiektów z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, typu kompaktowego,
- 3) rezerwy terenu pod budowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe 15 kV i 0,4 kV, prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg i projektowanych ulic dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami),
- 4) rezerwy terenu pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie działek wydzielonych o powierzchni minimum 100,0m², oznaczonych graficznie na rysunku planu (EE), zgodnie z w/w ustawą,
- 5) projektowane linie 15 kV zasilające stacje transformatorowe w wykonaniu kablowym,
- 6) projektowane linie 0,4 kV do zasilania obszaru planu w technologii kablowej,
- 7) oświetlenie terenów z zielenią parkową i urządzeniami sportu i rekreacji poprzez budowę sieci w rozumieniu w/w ustawy,
- 8) zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 9) zapewnienie dostarczenia energii elektrycznej dla indywidualnych potrzeb na poziomie wyższym od przewidywanego, ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV lokalizowanej na działce Inwestora.

§ 28

W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej plan ustala :

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalno - bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej, ewentualnego ogrzewania projektowanej zabudowy i obiektów z projektowanej sieci gazowej na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy,
- 2) rezerwy terenu dla realizacji projektowanych przyłączy i nowych, gazowych sieci rozbiórzych położonych w liniach rozgraniczających istniejących dróg i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.)
- 3) 50,0 m strefę ochronną (po 25,0 m z każdej strony), od gazociągu ekspedycyjnego Ceradz – Buk, o średnicy Ø200, ciśnieniu 6,4 MPa i głębokości posadowienia 1,2m, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686).

§ 29

W zakresie zaopatrzenia terenu w ciepło plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne - alternatywnie:

- 1) z projektowanej sieci gazowej,

- 2) z projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- 3) z lokalnego źródła ciepła tylko i wyłącznie na paliwo ekologiczne,
- 4) możliwość wyboru źródła ciepła z opisanych w pkt. 1- 3 po ich realizacji,
- 5) rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy położonych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).

§ 30

W zakresie systemu telekomunikacyjnego plan ustala:

- 1) obsługę terenu objętego planem przez koncesjonowanych operatorów,
- 2) rezerwy terenu pod lokalizację nowych kabli kanalizacji telefonicznej w liniach rozgraniczających ulic dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- 3) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych na obszarze planu.

§ 31

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) unieszkodliwianie odpadów poza terenem planu,
- 2) obsługę w zakresie wywożenia odpadów przez koncesjonowane firmy.

Rozdział 7 - Przepisy końcowe

§ 32

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

1. Na gruntach nie będących we władaniu Gminy Buk, wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na poziomie 30% dla terenów inwestycyjnych PS/U, PP/U, przeznaczonych pod aktywność gospodarczą z usługami oraz UC/ZP, przeznaczonych pod usługi komercyjne w zieleni. Na gruntach będących we władaniu Gminy Buk wysokość stawki procentowej wyniesie 0%.
2. Dla pozostałych terenów ustala się wysokość stawki procentowej na poziomie 0%.

§ 33

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 7 grudnia 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 22 z 1994 r., poz. 249) w granicach określonych w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

§ 34

Przeznacza się na cele nie rolnicze i nieleśne teren o powierzchni 164,6 ha w tym:

- 1) za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej teren o powierzchni 86,9 ha,

- 2) za zgodą Wojewody Wielkopolskiego teren o powierzchni 41,6 ha, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały .

§ 35

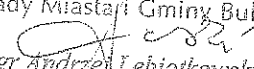
Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, która stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 36

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 37

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego .

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ~~XXXIX~~/242/2001 Rady Miasta i Gminy w Buku
z dnia 29. maja 2001 r.

W dniu 30 maja 2000 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła Uchwałę NR XXV/166/2000 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie położonych pomiędzy drogą wojewódzką 307 a drogą powiatową 32736.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 01.06.2000 r. (zdjęte z tablicy w dniu 12.07.2000 r.) oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 15.06.2000 r.

O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono Wojewodę Wielkopolskiego, Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Zarząd Powiatu Poznańskiego, oraz inne instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania planów.

Wnioski jakie wpłynęły zostały przekazane projektantom planu w celu uzgodnienia ich w projekcie planu.

Projekt planu został przesłany do uzgodnienia i zaopiniowania w dniu 11.01.2001 r. oraz uzyskał on pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

22.02.2001 r. Zarząd Miasta i Gminy Buk na swym posiedzeniu stwierdził zgodność projektu planu ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk*.

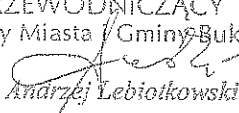
W dniu 20.02.01 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano Komunikat w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 27.02.01 r.

O terminie sesji, na której podjęta zostanie Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie położonych pomiędzy drogą wojewódzką 307 a drogą powiatową 32736 powiadomiono poprzez wywieszenie 15.05.01 r. ogłoszenia na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy Buk oraz publikację Komunikatu w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 17.05.01 r.

Z-ca Burmistrza
Miasta i Gminy Buk
inż. Tomasz Łubiński

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/242/2001
z dnia 29 maja 2001 r.

- **Zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na przeznaczenie na cele nierolnicze terenu o powierzchni 86,9 ha**
- **Zgoda Wojewody Wielkopolskiego na przeznaczenie terenu 41,6 ha na cele nierolnicze**

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

Warszawa, 2001-05-11

MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI
GZ.tr.051/602-62/01

W. Nowak

DECYZJA

Na podstawie art. 7 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.Nr 16 poz.78 z późn. zm.) i art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego - po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Miasta i Gminy Buk z dnia 16 stycznia 2001 roku (znak: BGK-7322/2/2001) uwzględniając opinię Wojewody Wielkopolskiego z dnia 8 lutego 2001 roku (znak: GN. V-77110/N.T./1/01/228),

w y r a ż a m z g o d ę

na przeznaczenie na cele nierolnicze 86,90 ha gruntów rolnych klas III położonych na terenie wsi Niepruszewo **gmina Buk** przewidzianych do wyłączenia z produkcji rolniczej pod działalność produkcyjną (zakłady przemysłowe, bazy, składy) oraz usługi komercyjne, zgodnie z projektem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część wspomnianego wyżej wniosku konturami o nr.nr.: 1-2.

UZASADNIENIE

Zarząd Miasta i Gminy Buk, działając na podstawie art.7 ust.3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U Nr 16 poz.78 z późn. zm.) wystąpił pismem z dnia 16 stycznia 2001 roku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 86,90 ha gruntów rolnych klas III położonych na terenie wsi Niepruszewo. Wojewoda Wielkopolski pismem z dnia 8 lutego 2001 roku zaopiniował pozytywnie przeznaczenie terenów wyszczególnionych we wniosku.

Rozpatrując ten wniosek stwierdziłem, że gmina Buk położona jest w niedalekiej odległości od aglomeracji poznańskiej i jest dobrze skomunikowana z miastem Poznaniem. Wnioskowane grunty rolne stanowią w większości własność gminy i usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg wojewódzkiej i powiatowej oraz zatwierdzonej lokalizacji autostrady A-2 i węzła komunikacyjnego „Buk”

(stanowiącego połączenie autostrady A-2 z drogą wojewódzką nr 307), co znacznie ułatwi włączenie planowanych dróg lokalnych do zewnętrznego układu komunikacyjnego. Na północ od wnioskowanych terenów znajdują się tereny już wyłączone z produkcji rolniczej i zainwestowane, bądź przeznaczone w najbliższej perspektywie do zabudowy w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej. W związku z tym wnioskowane grunty objęte projektem planu stanowić będą dla nich uzupełnienie funkcji usługowych i utworzą z nimi połączony i funkcjonalnie zrównoważony ośrodek pod aktywizację gospodarczą tych obszarów. Mozaikowaty układ gleb na tym obszarze powoduje, że wśród klas III występują grunty o niższej przydatności rolniczej, w tym grunty klas IV-VI, które także przewidziane są do przeznaczenia na cele nierolnicze. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze jest uzasadnione.

Z powyższych względów orzekłem jak w sentencji.

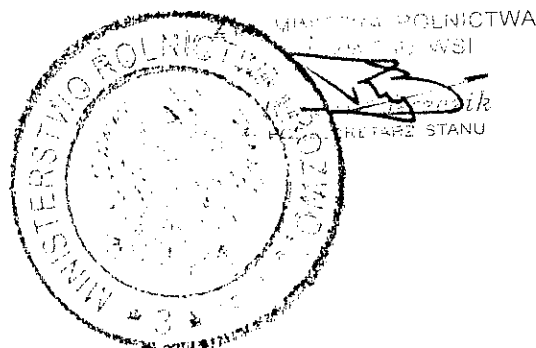
Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Stosownie do art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego strona niezadowolona z niniejszej decyzji może zwrócić się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Wniesienie skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego może nastąpić po wyczerpaniu wymienionego wyżej środka prawnego.

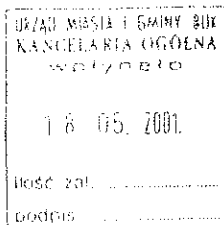
Otrzymują:

- 1) Zarząd Miasta i Gminy Buk
64-320 Buk
- 2) Wojewoda Wielkopolski
Al. Niepodległości 16/18
61-713 Poznań
- 3) a/a.



**Wojewoda
Wielkopolski**

GN. V-77110/N.T./1/2001



Poznań, dnia 17.05.2001 r.

[Signature]

Decyzja

Na podstawie art. 7 ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78, z 1997 r. Nr 60 poz. 370, Nr 80 poz. 505, Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136) - po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Miasta i Gminy Buk Nr BGK-7322/2/2001 z dnia 16.01.2001 r.

wyrażam zgodę

na przeznaczenie trwale 37,00 ha użytków rolnych klasy IV oraz gleb organicznych o łącznej powierzchni 4,6 ha (IV kl. - 2,2 ha i V 2,4 ha) na cele nierolnicze i nieleśne wynikające z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie.

Integralną częścią niniejszej zgody są mapy z wskreślonymi granicami projektowanego przeznaczenia, wypisy z rejestru gruntów oraz zestawienie gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

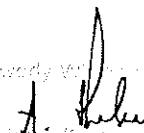
UZASADNIENIE

Zarząd Miasta i Gminy Buk wnioskiem Nr BGK-7322/2/2001 z dnia 16.01.2001 r. wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na przeznaczenie trwale 37,00 ha użytków rolnych klasy IV oraz gleb organicznych o łącznej powierzchni 4,6 ha (IV kl. - 2,2 ha i V 2,4 ha) na cele nierolnicze i nieleśne wynikające z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie.

Przedmiotowe grunty, przeznaczone pod aktywność gospodarczą z usługami, usługi komercyjne oraz trwale użytki zieleni z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji gospodarczą, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i powiatowej oraz zatwierdzonej lokalizacji autostrady A-2 i węzła komunikacyjnego „Buk”. Na północ od drogi wojewódzkiej, przy której są położone, znajduje się już obszar aktywności gospodarczej. W tej sytuacji uwzględnienie wniosku Zarządu było uzasadnione.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr GZ.tr. 051/602-62/01 z dnia 11.05.2001 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 86,90 ha gruntów rolnych klasy III do projektu w/w planu.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w ciągu 14 dni od jej doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Z ms. Wojewody Wielkopolskiego

J. Kuku
Wojewoda Wielkopolski
ul. 1 Maja 100, 61-001 Poznań

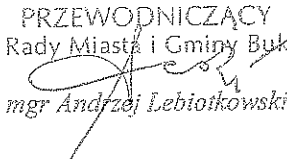
Otrzymują
za dowodem doręczenia:

1. Zarząd Miasta i Gminy
Buk
2. Urząd Marszałkowski
Województwa Wielkopolskiego
w Poznaniu
Departament Planowania
Przestrzennego i Ekologii
3. a/a.

GEOSAN S.C. Zakład Ochrony Środowiska i Projektowania
01 - 960 Warszawa, ul. Przy Agorze 16/17, tel./fax.: 863-42-47, 835-58-41

**Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie - gmina Buk**

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/242/2001
z dnia 29 maja 2001 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

Autor opracowania:

Waldemar Madej
Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego
nr uprawnień - 0143

Warszawa, listopad 2000 r.

Spis treści	str.
1. Podstawa prawna opracowania	3
2. Metodyka opracowania prognozy	3
3. Charakterystyka stanu środowiska	4
4. Charakterystyka ustaleń planu	6
5. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	13
5.1. Wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi i gleby	13
5.2. Wpływ ustaleń planu na wody podziemne i powierzchniowe	13
5.3. Wpływ ustaleń planu na na stan czystości powietrza	14
5.4. Wpływ ustaleń planu na klimat akustyczny	15
5.5. Nadzwyczajne Zagrożenia Środowiska (NZŚ)	16
6. Podsumowanie	17

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą formalno-prawną podjęcia pracy jest zlecenie z września 2000 r. przez firmę Architektura Urbanistyka Wnętrza Firma Projektowa z Warszawy, firmie GEOSAN S.C. Zakład Ochrony Środowiska i Projektowania na opracowanie *Prognozy skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie - gmina Buk.*

Prognozę sporządzono na podstawie art.10 ust.2 Ustawy o zagospodarowania przestrzennym, z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U.Nr 89 poz.415) oraz zgodnie z wymaganiami określonymi w akcie wykonawczym tj. w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr 29, poz.150).

Autor prognozy jest biegłym MOŚZNiL w zakresie sporządzania prognoz skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko – nr uprawnień 0696 oraz biegłym z listy Wojewody Mazowieckiego z zakresu sporządzania ocen oddziaływania na środowisko – nr uprawnień – 0143.

2. Metodyka opracowania prognozy

Opracowanie składa się zasadniczo z trzech części. W części pierwszej (rozdział 3) dokonano opisowej analizy uwarunkowań przyrodniczych oraz dotychczasowego stanu zagospodarowania. Druga część (rozdział 4) poświęcona została omówieniu proponowanych zmian w zagospodarowaniu terenu. W części trzeciej dokonano identyfikacji najważniejszych skutków realizacji ustaleń planu, w uzasadnionych przypadkach wykraczając na tereny otaczające. Wskazano możliwe przeciwdziałania ograniczające ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko.

Przy sporządzaniu niniejszej Prognozy wykorzystano m.in.:

- Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29, poz. 150),
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Buk, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Buk uchwałą nr IX/37/94 z dn. 7.12.1994 r. (Dz. Urzęd.Woj.Poznańskiego Nr 22, poz. 249 z 1994 r.),

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, Warszawa 1999,
- Ochrona środowiska po reformie administracji publicznej. Poradnik dla przedsiębiorcy, PROEKO, Warszawa 1999
- Kondracki J.: Geografia fizyczna Polski, PWN Warszawa 1978 r.
- Cichocki Z.: Prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Zasady sporządzania, IOŚ Warszawa 1997 r.
- Stachowicz K.: Podstawy prawne realizacji zasad ekorozwoju w planowaniu przestrzennym, IGPIK oddział W Krakowie, Kraków 1997.

3. Charakterystyka stanu środowiska

W podziale fizycznogeograficznym Polski J. Kondrackiego, teren opracowania położony jest w mezoregionie Pojezierze Poznańskie, będącym fragmentem dużej jednostki w randze makroregionu - Pojezierze Wielkopolskie.

Opiniowany obszar o powierzchni 172 ha leży w odległości ok. 1 km na zachód od miejscowości Niepruszewo, po południowej stronie drogi wojewódzkiej Nr 307. Bezpośrednio za szosą (po jej północnej stronie) znajduje się niewielki kompleks leśny (obruby: 24 i 79), administrowany przez nadleśnictwo Konstantynowo, leśnictwo Otusz.

Najstarszymi utworami nawierconymi w sąsiedztwie omawianego terenu są osady permu wykształcone w postaci różnoziarnistych piaskowców i mułowców, w tym czerwonego spagowca z udokumentowanymi niewielkimi złożami gazu i ropy naftowej.

Na utworach starszego podłoża (mezozoiku) niezgodnie leżą utwory trzeciorzędu i czwartorzędu o miąższości ok. 200 m. Trzeciorząd reprezentowany jest przez piaski, iły i mułki oligocenu i miocenu.

Osady czwartorzędu związane są z działalnością lodowcową i wodnolodowcową. Ich miąższość jest zróżnicowana. Sięga ona od 40 do 60-70 m. Utwory plejstoceny to osady piaszczysto-żwirowe oraz gliny zwałowe, często spiaszczone.

Utwory holoceny wykształcone są głównie w postaci namulów organicznych i torfów, zalegających dna niektórych zagłębień bezodpływowych oraz doliny przepływających rzek.

Omawiany obszar leży na granicy strefy przejściowej między sandrem, towarzyszącym ozom i rynnom strefy bukowsko-mosińskiej a wysoczyzną polodowcową. Budują go piaski różnoziarniste ze żwirem, piaski pyłowe i żwiry warstwowe o miąższościach dochodzących do 6 m, występujące na glinach zwałowych fazy leszczyńskiej oraz na iłach, mułkach i piaskach zastoiskowych zlodowacenia bałtyckiego, jak również

piaski gliniaste i gliny. Z utworów tych wytworzyła się mozaika gleb o zmiennej wartości użytkowej, z bardzo dużym udziałem gleb III i IV klasy bonitacyjnej. W dolinie cieku stanowiącego wschodnią granicę opracowania występują gleby organogeniczne, w postaci madow na torfach.

W świetle *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. w przypadku, gdy zajdzie potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dokonuje się tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na wniosek zarządu gminy, za zgodą:

- Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej dla użytków rolnych I – III klasy (> 0,5 ha),
- Wojewody, dla użytków rolnych IV klasy (>1,0 ha),
- Wojewody, dla użytków rolnych V i VI klasy wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, torfowisk, oczek wodnych,
- Ministra Środowiska, dla gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa*

* do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa zarząd gminy dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.

Pierwszy poziom wód podziemnych występuje na głębokości od 2 do 5 m i nawiązuje on do ukształtowania terenu.

Rejon objęty opracowaniem odwadniany jest przez niewielki ciek, mający obecnie charakter pogłębionego rowu melioracyjnego, uchodzącego w miejscowości Cieśle do jeziora Niepruszewskiego. Wody jeziora posiadają II klasę czystości.

Pod względem klimatycznym gmina Buk i okolice wg podziału klimatyczno-rolniczego R.Gumińskiego należą do środkowej dzielnicy klimatycznej (VIII), jej cieplejszej zachodniej części. Na podstawie danych meteorologicznych ze stacji Poznań-Ławica za okres 1951 - 1980 można stwierdzić, że średnie wieloletnie wynoszą:

⇒ średnia roczna temperatura powietrza	8,0 °C
⇒ średnia temperatura stycznia	- 2,2 °C
⇒ średnia temperatura lipca	18,8 °C
⇒ średnia roczna wartość wilgotności względnej	78 %
⇒ średnia wieloletnia wartość sum opadów	528 mm

W Wielkopolsce zdecydowanie przeważają wiatry z sektora zachodniego (SW, W, NW), których udział dochodzi do ok. 48%. Średnia prędkość wiatru w roku wynosi 4 m/sek. Okres wegetacyjny trwa średnio od 215 do 220 dni.

Powierzchnia przewidziana pod funkcje usługowe wykorzystywana jest aktualnie pod użytkowanie rolnicze. W granicach objętych zmianą planu znajduje się 5 ha kompleks leśny, którego istnienie nie jest zagrożone proponowaną zmianą planu miejscowego.

Na obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie, nie występują obiekty podlegające ochronie wojewódzkiego konserwatora przyrody.

4. Charakterystyka ustaleń planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar działek o numerach: 301/5, 300/3, 297/14 oraz część z 235, 297/2 i 298 położony w obrębie Niepruszewo, którego granice wyznaczają:

- od północy - działki o numerach: 297/11, 297/12, 297/13, 297/8, 297/10 i 235 (stanowiąca ciek wodny),
- od wschodu - droga powiatowa Nr 32736 (działka nr 304/2), ciek wodny (działka nr 298)
- od południa - projektowana autostrada A2 (działki o numerach: 297/4, 301/3, 300/1)
- od zachodu - działki o numerach: 45/2, 47/2 i 49/4.

W w/w granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy w Buku z dnia 7 grudnia 1994r.

Celem regulacji w ustaleniach planu jest umożliwienie lokalizacji funkcji aktywności gospodarczej i usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, jak również ochrona interesów publicznych ponad lokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury i ekologii.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego

Plan wskazuje obszar objęty planem jako tereny archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej objęte ochroną prawną, w obrębie której plan ustala:

- wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, - obowiązek uzyskania przez Inwestora uzgodnienia konserwatorskiego do prowadzenia prac ziemnych,
- zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego w trakcie prowadzonych prac ziemnych.

Plan ustala:

- ochronę lasów (ZL), trwałych użytków zielonych (ZZ) i cieków wodnych,
- zasięg strefy ochronnej lasów (20 m),
- zasięg strefy ochronnej jeziora Niepruszewskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
- ograniczone przekształcanie środowiska tylko dla potrzeb zieleni z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji na terenach ZZ/US,
- ochronę i konserwację wartościowych zespołów zadrzewień i zakrzewień oraz ich uzupełnienie,
- nasadzenie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż projektowanych dróg i ulic oraz w sąsiedztwie parkingów.

Plan wyznacza:

- obszary zagrożone uciążliwością oddziaływania autostrady A2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których zakazuje się sytuowania usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi,

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

Przedmiotem ustaleń są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PS/U, dla których jako podstawowe ustala się funkcje aktywności gospodarczej z zakresu: składowania, magazynowania z handlem hurtowym i detalicznym, targów i marketów, obsługi technicznej, zaplecza technicznego przedsiębiorstw, zaplecza transportu, motoryzacji i komunikacji (np. stacje paliw, stacje obsługi samochodów itp.) oraz wytwórczości techniczno-produkcyjnej.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi z zakresu: handlu, gastronomii, biur, laboratoriów, obsługi finansowej, infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej (np. parkingi itp.), zieleni urządzonej towarzyszącej i innych usług oraz rzemiosła produkcyjnego nie kolidujących z funkcją wiodącą, z ukształtowaniem pierzei od strony ulicy lokalnej, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu.

Na omawianym terenie obowiązują ustalenia:

- maksymalną wysokość projektowanej zabudowy do 20,0 m n.p.t., nie więcej niż 5 kondygnacji włącznie – usługowych, urządzenia techniczne i technologiczne mogą być wyższe, jeśli nie tworzą barier dla przepływającego powietrza,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0
- wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy lokalnej,
- usytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych od strony ulicy wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach, jak również w strefie uciążliwości od strony autostrady,
- ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- obsadzenie działek drzewami w zwartych szpalerach tylko na kierunku wschód-zachód,
- urządzenie niezabudowanych powierzchni działek jako zazielenionych,
- docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
- zapewnienie miejsc parkingowych na działkach własnych wg wskaźników:
 - funkcje magazynowe i hurtowe – 6 stanowisk/1000 m² pow. użytkowej,
 - funkcje magazynowe z handlem detalicznym – 20 stanowisk/1000 m² pow. użytkowej,
 - funkcje marketów – 100 stanowisk/1000 m² pow. użytkowej,
 - funkcje targów – 50 stanowisk/1000 m² pow. użytkowej lub 2 stanowiska na stoisko,

- funkcje wytwórczości produkcyjnej i technicznej – 40 stanowisk/100 zatrudnionych,
- rejon lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- minimalną powierzchnię działki – 2,0 ha,
- możliwość łączenia działek w większe, będące wielokrotnością minimalnej działki.

Warunkiem lokalizacji funkcji dopuszczalnych jest:

- dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
- zachowanie proporcji, by projektowane funkcje nie zajmowały łącznie więcej niż 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
- miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej, wg ogólnie przyjętego wskaźnika,

Wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi,
- zakazuje się lokalizowania działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej, a tym samym wywoływałaby konieczność ustanowienia stref ochronnych,
- zakazuje się lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczenia powietrza, oraz będących źródłem hałasu i wibracji, w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, które przekraczają granice terenów **PS/U**,
- docelowo nakazuje się skanalizowanie terenów funkcjonalnych,
- nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadowej zgodnie z obowiązującą *Ustawą o odpadach* (z późniejszymi zmianami),
- nakazuje się lokalne oczyszczanie ścieków technologicznych i deszczowych z placów, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji,
- ustala się nakaz realizacji nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
- ustala się obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
- do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni,
- nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji,
- nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła (paliwo gazowe, elektryczność lub olej opałowy niskosiarkowy).

Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP/U**, ustala się funkcje aktywności gospodarczej z zakresu: działalności produkcyjnej pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne oraz składy, magazyny, hurtownie, targi i markety, zaplecze techniczne i obsługę przedsiębiorstw, zaplecze transportu, motoryzacji i komunikacji (np. stacje paliw, stacje obsługi samochodów itp.)

Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie ustala się:

wszelkie usługi komercyjne z zakresu: handlu, gastronomii, biur, w tym zaplecza administracyjno – techniczne lub socjalne, szkoły i hotele przyzakładowe, laboratoriów, instytucji finansowych, komunikacji, centra wystawiennicze, infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych (np. parkingi itp.), zieleni urządzonej towarzyszącej i innych usług oraz rzemiosła produkcyjnego nie kolidujących z funkcją wiodącą z ukształtowaniem pierzei od strony projektowanych ulic i drogi powiatowej, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu.

Na omawianym terenie, obowiązują ustalenia:

- maksymalną wysokość projektowanej zabudowy do 25,0 m nad poziom terenu nie więcej niż 7 kondygnacji włącznie – usługowych, urządzenia techniczne i technologiczne mogą być wyższe pod warunkiem nie tworzenia przegród przepływu powietrza, tzn. ich dłuższy bok nie może być większy od 30,0m, ograniczenie to nie dotyczy konstrukcji ażurowych,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0
- wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy wzdłuż projektowanych ulic i drogi powiatowej poprzez:
 - usytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych od strony projektowanych ulic i drogi powiatowej wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach zabudowy, wysokość elementów plastycznych nie może przekraczać 18,0 m od poziomu terenu,
 - ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
 - obsadzenie działek drzewami w zwartych szpalerach tylko na kierunku wschód – zachód,
 - urządzenie niezabudowanych powierzchni działek jako utwardzonych lub zazielenionych
- docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
- zasięg 20,0 m strefy ochronnej lasów (ZL) wyłączonej z zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- bilansowanie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych w ilościach określonych wg następujących wskaźników:
 - a) funkcje działalności produkcyjnej i technicznej – 40 stanowisk /100 zatrudnionych,
 - b) funkcje magazynowe i hurtowe – 6 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcje magazynowe z handlem detalicznym – 20 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) funkcje marketów - 100 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) funkcje targów i wystawiennictwa – 50 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej lub 2 stanowiska na stoisko,
 - f) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i maszyn samojezdnych w ilości zaspakajającej potrzeby należy umieścić na terenie działki własnej,
- rejonu lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem włączeń na rysunku planu,
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych, za wyjątkiem ulicy lokalnej 1KUL, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- południową linię rozgraniczającą ulicy lokalnej 1KUL, jako nieprzekraczalną linię

- zabudowy projektowanej,
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m. od północnej linii rozgraniczającej ulicy lokalnej 1KUL oraz ulic: dojazdowych (5KUD i 6KUD) oraz dojazdowej bez przełotu (8KUDs),
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 20,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 32 736,
- minimalną powierzchnię działki – 4,0 ha,
- możliwość łączenia działek w większe, będące wielokrotnością minimalnego czterohektarowego modułu.

Warunkiem lokalizacji funkcji dopuszczalnych jest:

- dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
- zachowanie proporcji, by projektowane funkcje nie zajmowały łącznie więcej niż 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
- miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej wg ogólnie przyjętego wskaźnika,

Wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi,
- zakazuje się lokalizowania działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej, a tym samym wywoływałaby konieczność ustanawiania strefy ochronnej,
- zakazuje się lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczenia powietrza, wytwarzających hałasy, wibracje itp. w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, które przekraczają granice obszaru funkcjonalnego PP/U,
- docelowo nakazuje się skanalizowanie terenów funkcjonalnych,
- nakazuje się segregację odpadów i śmieci oraz wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo w miejsce do tego przeznaczone,
- zakazuje się gromadzenia wszelkich odpadów na gruncie,
- nakazuje się lokalne oczyszczanie ścieków technicznych i deszczowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji,
- nakazuje się realizację nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
- ustala się obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
- ustala się obowiązek zapewnienia miejsca na każdej posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne,
- do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno - biologicznych oczyszczalni,
- nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji,
- nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła (paliwo gazowe, elektryczne lub olejowe np. olej niskosiarkowy itp.).

Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/ZP, ustala się funkcje usług komercyjnych z zakresu turystyki, w tym hoteli, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji z parkingami w zieleni.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zieleń parkową – urządzonej ze ścieżką rowerową i ciągami spacerowymi.

Na terenie tym ustala się:

- realizację usług o charakterze ponad lokalnym – II i III stopnia obsługi,
- dopuszczenie usług podstawowych – I stopnia obsługi,
- maksymalną wysokość projektowanych obiektów hotelowych i sportowych do 20,0 m n.p.t., nie więcej niż 6 kondygnacji usługowych łącznie,
- maksymalną wysokość obiektów gastronomicznych, handlowych i innych, do 9,0 m n.p.t., nie więcej niż 2 kondygnacje usługowe łącznie,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5
- wymóg zharmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy na całym terenie funkcjonalnym,
- usytuowanie obiektów, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i rozmieszczenie reklam i tablic informacyjnych od strony ulic wyłącznie w liniach zabudowy lub na dachach obiektów, jak również w strefie uciążliwości od strony autostrady,
- ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- dopuszczenie podziału terenu funkcjonalnego na działki o powierzchni minimum 3,0 ha,
- docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni,
- obsługę komunikacyjną terenu z ulic: lokalnej 4KUŁ, dojazdowych bez przełotu – 7KUDs i 8KUDs, zakazu obsługi terenu bezpośrednio z drogi powiatowej 32736,
- bilansowanie potrzeb parkingowych wg ogólnie przyjętych wskaźników,
- rejonu lokalizacji postulowanych akcesji do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem włączy na rysunku planu,
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy – 4KUŁ, zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 32736, zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 3,0 m od projektowanej ścieżki rowerowej i ciągów spacerowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Warunkiem lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie zieleni parkowej urządzonej ze ścieżką rowerową i ciągami spacerowymi do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego. Na terenie obowiązują następujące ustalenia planu:

- strefa ochronna jeziora Niepruszeńskiego (zgodnie z rysunkiem planu),

- adaptacja istniejącej szaty roślinnej (jej ochrony, z możliwością uzupełnienia), rzeźby terenu i sieci wodnej,
- nakazuje się ochronę istniejącego cieków wodnych wraz z 20,0 m pasem zieleni od strony zachodniej cieków,

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC/ZP** obowiązują następujące wymagania z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi,
- zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- zakazuje się lokalizowania usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
- docelowo nakazuje się skanalizowanie terenów funkcjonalnych,
- nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadowej zgodnie z obowiązującą *Ustawą o odpadach* (z późniejszymi zmianami),
- ustala się nakaz realizacji nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, na parkingach i w strefie przyulicznej,
- ustala się obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
- do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni,
- nakazuje się likwidację lokalnych systemów odprowadzenia ścieków po budowie kanalizacji,

Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZL** ustala się zieleni leśną, na terenie którego obowiązują następujące ustalenia:

- adaptuje się istniejącą zieleni leśną,
- zasięg strefy ochronnej – 20 m.

Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZ/US**, ustala się zieleni – trwałe użytki zielone. Jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się usługi z zakresu sportu i rekreacji z parkingami w zieleni.

Na powyższym terenie obowiązują ustalenia:

- adaptacja istniejącej szaty roślinnej (jej ochrony, z możliwością uzupełnienia), rzeźby terenu i sieci wodnej,
- nakazuje się ochronę istniejącego cieków wodnych wraz z 20,0 m pasem zieleni od strony zachodniej cieków,

Warunkiem lokalizacji funkcji dopuszczalnych jest:

- dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
- zachowanie proporcji, by projektowane funkcje nie zajmowały łącznie więcej niż 25% powierzchni całkowitej terenu funkcjonalnego,

- preferuje się usługi sportu i rekreacji w formie urządzeń terenowych,
- dopuszcza się usługi sportu w formie zabudowy punktowej o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji, nie więcej niż 6,0 m, które nie mogą stanowić więcej niż 10% wszystkich usług na terenie,
- miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie własnej działki.

Dla terenu **ZZ/US** obowiązują następujące wymogi:

- nakazuje się ochronę i konserwację istniejącej zieleni,
- nakazuje się ochronę i konserwację istniejącego cieków,
- nakazuje się obowiązek zachowania 75% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- nakazuje się traktowanie wszelkich inwestycji na terenie funkcjonalnym jako mogących spowodować pogorszenie stanu środowiska.

Ustalenia w zakresie komunikacji

Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową i pieszą, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem z projektowanych dróg komunikacji wewnętrznej poprzez projektowane wjazdy, jak również wskazuje miejsca włączenia się do publicznego układu komunikacyjnego.

W skład podstawowego, zewnętrznego układu komunikacyjnego wchodzi: droga wojewódzka nr 307, droga powiatowa 32736, projektowana droga komunikacji wewnętrznej – TKW, projektowana ulica lokalna 1KUL, północny fragment projektowanej ulicy lokalnej 3KUL.

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

- w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala pokrycie zaopatrzenia dla projektowanej zabudowy z istniejącej (w 2000 r.) i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci wodociągowej, ewentualnie przy dużej wodochłonności, z własnego ujęcia wód podziemnych,
- obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów zabudowy i zaopiniowania jej w PWiK,
- w przypadku potrzeby wykonania własnego ujęcia wód podziemnych, należy opracować wymagane „Dokumentacje hydrogeologiczne przed- i powykonawcze”.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- docelowo – skanalizowanie obszaru planu z odprowadzeniem ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
- możliwość wykorzystania istniejącej sieci - $\Phi 400$ w ulicy lokalnej oraz $\Phi 500$ poprzez adaptację, przebudowę i rozbudowę do warunków planu,
- docelowo- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- możliwość wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej do zraszania terenów rolnych,
- nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy i zaopiniowanie jej w PWiK,
- do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni,

- dla określenia sposobu prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje nakaz sporządzenia operatu wodnoprawnego, zgodnie z wymogami procesu inwestycyjnego,
- obowiązek podłączenia wszystkich producentów ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej po jej wybudowaniu.

Plan ustala obowiązek realizacji odwodnienia terenów w granicach objętych planem poprzez budowę melioracji szczegółowych, rowów oraz częściową adaptację i przebudowę istniejącej sieci wód drenażowych.

W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną plan ustala:

- pełne pokrycie potrzeb wywołanych użytkowaniem energii elektrycznej,
- zasilanie projektowanych obiektów z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, typu kompaktowego,
- rezerwę terenu pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie działki wydzielonej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (EE),
- rezerwę terenu pod rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe 15 kV i 0,4 kV, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg,
- projektowane linie 15 kV zasilające stacje transformatorowe w wykonaniu kablowym,
- zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

W zakresie systemu gazyfikacji plan ustala:

- pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej, ewentualnego ogrzewania obiektów dla projektowanej zabudowy z projektowanej sieci gazowej średnioprężnej na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy,
- rezerwę terenu dla realizacji przyłączy i nowych sieci gazowych rozbiorczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających istniejących dróg i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie,
- 50 m strefę ochronną (po 25 m z każdej strony), od gazociągu ekspedycyjnego Ceradz – Buk.

W zakresie zaopatrzenia terenu w ciepło plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne, alternatywnie:

- z projektowanej sieci gazowej,
- z projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- z lokalnego źródła ciepła, tylko i wyłącznie na paliwo ekologiczne.

W zakresie systemu telekomunikacyjnego plan ustala obsługę terenu przez koncesjonowanych operatorów oraz zachowuje rezerwę terenu pod lokalizację nowych kabli kanalizacji telefonicznej. Wprowadza zakaz lokalizacji napowietrznych linii telefonicznych na obszarze planu.

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala: unieszkodliwianie odpadów poza terenem planu oraz obsługę w zakresie wywożenia odpadów przez koncesjonowane firmy.

Za obowiązujące dla form zabudowy ustalenia planu określają przepisy prawa zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994

r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 10, poz. 46 z późniejszymi zmianami). Obowiązuje także nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

5. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

Prognozę skutków ustaleń planu na komponenty środowiska opracowano na podstawie udostępnionych: projektu uchwały Rady Miasta i Gminy Buk oraz wizji terenowej i materiałów dokumentacyjnych.

5.1. Wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi i gleby

Obecnie teren objęty planem wykorzystywany jest rolniczo. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zmiana użytkowania oraz w efekcie, bezpowrotna utrata łącznie ok. 170 ha gruntów rolnych klas III, IV, V i VI - powierzchni biologicznie czynnej. W związku z lokalizacją terenu w sąsiedztwie projektowanej autostrady oraz drogi wojewódzkiej Nr 307, proponowaną zmianę funkcji można uznać za celową. Poprzez przyjęte w ustaleniach planistycznych kierunki, nastąpi właściwe do miejscowych zasobów powierzchni ziemi zagospodarowanie i użytkowanie terenu z perspektywiczną korzyścią, w tym dla terenów w otoczeniu. Istotnym jest, aby na dalszych etapach inwestycyjnych egzekwowano zapisy obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, która określa sposób postępowania z zajmowanymi gruntami (np. zagospodarowanie wierzchniej warstwy próchnicznej).

W zależności od rodzaju lokalizowanych inwestycji, „interesy” środowiska glebowego czy krajobrazu, należy zabezpieczyć w ocenie oddziaływania na środowisko, w przypadku gdy takowej inwestycja wymaga.

5.2. Wpływ ustaleń planu na wody podziemne i powierzchniowe

W zakresie ochrony wód i środowiska podziemnego, dopuszczone czasowo odprowadzenie ścieków do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni, zabezpiecza podstawowe warunki ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Zakładana docelowo budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej skierowanej do oczyszczalni ścieków jest rozwiązaniem najkorzystniejszym.

Za właściwe należy uznać podkreślenie potrzeby opracowania dokumentacji hydrogeologicznych w przypadku budowy własnego ujęcia wód podziemnych. Warunki eksploatacji określi pozwolenie wodnoprawne.

Plan dopuszcza lokalizację inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, w tym parkingów. W świetle powyższego należy zwrócić szczególną uwagę na oczyszczanie ścieków z dróg, parkingów i utwardzonych placów manewrowych.

Ze względu na wielkość obszaru, wskazane byłoby całościowe rozpatrywanie planowanej gospodarki. Jako nadrzędnym jest ochrona wód jeziora Niepruszewskiego, które z chwilą budowy oczyszczalni ścieków i ewentualnie oczyszczalni wód opadowych, stanie się naturalnym odbiornikiem.

5.3. Wpływ ustaleń planu na stan czystości powietrza

Teren objęty ustaleniami planistycznymi znajduje się pod niewielkim wpływem klimatu Niepruszewa oraz miasta Buk. Należy się liczyć z potencjalnym wzrostem emisji zanieczyszczeń na etapie budowy i użytkowania terenu. Przy preferowanym ogrzewaniu opartym o paliwa ekologiczne (prąd, gaz, olej opałowy niskosiarkowy) zainwestowanie terenu nie wpłynie w sposób istotny (zachowanie równowagi) na pogorszenie dotychczasowego stanu jakości powietrza.

O dopuszczeniu lokalizacji konkretnej inwestycji na opiniowanym terenie, powinny decydować opracowania szczegółowe, w tym operaty ochrony atmosfery, określające dla poszczególnych obiektów wielkości dopuszczalnych emisji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzenie MOŚiZN z dnia 8 września 1998 r. w sprawie wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających z procesów technologicznych i operacji technicznych, Dz. U.Nr 121, poz. 793) jednostka organizacyjna wprowadzająca do powietrza substancje zanieczyszczające jest obowiązana posiadać decyzję ustalającą rodzaje i ilości substancji zanieczyszczających dopuszczonych do wprowadzania do powietrza (decyzja o dopuszczalnej emisji). Obowiązek ten nie dotyczy jednostek organizacyjnych wprowadzających do powietrza substancje zanieczyszczające powstające w procesach spalania o łącznej wydajności cieplnej do 0,5 MW – opalanych węglem i olejem opałowym oraz do 1 MW - opalanych gazem.

Zapisy planu nie mogą zakazać stosowania jako nośnika energii węgla i koksu, może jedynie paliwa ekologiczne traktować jako preferowane, szczególnie gdy zatwierdzony zostanie operat ochrony atmosfery.

5.4. Wpływ ustaleń planu na klimat akustyczny

W sąsiedztwie omawianych działek nie ma zabudowy mieszkaniowej. Klimat akustyczny na terenach przyległych kształtowany jest pod wpływem hałasu komunikacyjnego związanego z sąsiedztwem drogi wojewódzkiej Nr 307. Aktualnie nie stwierdza się przekroczeń norm w zakresie hałasu. W przypadku budowy nowych obiektów o dopuszczanej zmianą planu funkcji, zasięg stref uciążliwości akustycznej powinien się mieścić w granicach działek. Potencjalny wzrost hałasu ze źródeł punktowych i krótkookresowych może wystąpić w fazie budowy (praca maszyn, nasilenie ruchu maszyn i pojazdów).

Z chwilą podjęcia budowy oraz uruchomienia eksploatacji autostrady A2, należy się liczyć z pogorszeniem klimatu akustycznego, szczególnie od strony południowo-zachodniej.

Wartości dopuszczalnych poziomów dźwięku (równoważnych, oznaczanych L_{eq}) w środowisku, zarówno dla pory dziennej jak i nocnej sprecyzowane są w tablicy - załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436). Poziomy te odnoszą się do terenów wymagających ochrony przed hałasem.

Załącznik do Rozporządzenia „Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku”

Tabela 5.1.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych

Lp	Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB			
		drogi lub linie kolejowe ^{*)}		pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu	
		pora dnia - przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy - przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	pora dnia - przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia	pora nocy - przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1	2	3	4	5	6
1	a. Obszary A ochrony uzdrowiskowej	50	40	45	35

	b. Tereny szpitali poza miastem				
2	a. Tereny wypoczynkowo rekreacyjne poza miastem b. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej c. Tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży d. Tereny domów opieki e. Tereny szpitali w miastach	55	45	45	40
3	a. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi c. Tereny zabudowy zagrodowej	60	50	50	40
4	a. Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. Mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych	65	55	55	45

Wartości poziomów dopuszczalnych są zależne od funkcji urbanistycznej, jaką spełnia dany teren. Ich zakres podzielono na 4 klasy. Tereny produkcyjno-składowe nie podlegają ochronie akustycznej i mieszczą się w ostatniej, 4 klasie.

Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem, podmioty gospodarcze nie mają obowiązku występowania z wnioskiem o uzyskanie decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu. Decyzja taka jest wydawana z urzędu po stwierdzeniu, że poziom hałasu emitowany do środowiska przez dany podmiot przekracza dopuszczalne normy.

5.5. Nadzwyczajne Zagrożenia Środowiska (NZŚ)

Na obecnym etapie nie można wykluczyć, że realizacja inwestycji i perspektywiczne zagospodarowanie terenu według ustaleń planu nie stworzy możliwości wystąpienia zdarzeń kwalifikowanych jako nadzwyczajne zagrożenia środowiska (NZŚ).

W celu minimalizacji niebezpieczeństwa, szczególną uwagę należy zwrócić przy wydawaniu decyzji o wzist oraz pozwoleń na budowę.

6. Podsumowanie

1. Programowana ustaleniami planu zmiana przeznaczenia terenu oraz sposób jego docelowego zagospodarowania i użytkowania, w przypadku przestrzegania obowiązujących przepisów ochrony środowiska oraz przy spełnieniu wymogów określonych ustaleniami planu, nie będzie miało negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi, wody podziemne i powierzchniowe, jak również nie pogorszy jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego.
2. Proponowane zagospodarowanie terenu przyczyni się do udostępnienia nowych terenów budowlanych pod rozwój aktywności gospodarczej, przy jednoczesnym zagwarantowaniu interesów osób trzecich (odległego o ok. 1 km Niepruszewa) oraz zachowaniu walorów przyrodniczych terenów przyległych, w tym jeziora Niepruszewskiego
3. Położenie opiniowanych działek poza obszarem zabudowanym gwarantuje możliwość zachowania obowiązujących norm środowiskowych.