

**RADA MIASTA i GMINY
w Buku**

Uchwała Nr XXVII/129/96
Rady Miasta i Gminy w Buku
z dnia 22 maja 1996 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
budownictwa mieszkaniowego w Buku w rej. ul. Dworcowej
i Dobieżyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia
8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (t.j. z 1996r., Dz.U. Nr 13 poz.74)
oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz.U. Nr 89 poz. 415) - Rada Miasta i Gminy w Buku uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący ustalenia
zawarte w § 2 niniejszej uchwały, oraz rysunek planu składający się z dwóch
części przedstawiony na planszy p.t.: "Buk - miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego rejon ul. Dworcowej i Dobie-
żyńskiej", skala 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 i 1a do niniejszej Uchwały
w zakresie określonym w § 2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni
ok. 15,0 ha., który od wschodu przylega do ul. Dobieżyńskiej, od zachodu do
ul. Dworcowej, od południa do ul. Kolejowej. Granicę północną wyznacza ciek wodny
o nazwie Trupina.

§ 2.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1. Funkcje i przeznaczenie terenów

- 1) - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone symbolem
1 MN - 6 MN oraz 9 MN
- 2) - tereny zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej oznaczone symbolami
12 MN/UR i 13 MN/UR
- 3) - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej oznaczone
symbolami 7 MN/U, 8 MN/U i 15 U
- 4) - tereny przemysłowe oznaczone symbolem 16 P
- 5) - tereny urządzeń komunalnych oznaczone symbolem 11 WZ
- 6) - tereny zieleni działkowej oznaczone symbolem 10 ZD/U
- 7) - tereny komunikacyjne (zgodnie z oznaczeniem w § 2 ust. 7.1.)
- 8) - teren przeznaczony pod stację trafo oznaczone symbolem 14 EE.

2. Uwarunkowania projektowe wynikające z zainwestowania, podziałów własnościowych, warunków fizjograficznych oraz ustaleń planu ogólnego uwzględnione w planie:

- 1) - maksymalne zachowanie istniejącej struktury własnościowej
- 2) - zachowanie strefy ochronnej od terenów kolejowych
- 3) - uwzględnienie przy projektowaniu niekorzystnego sąsiedztwa terenów przemysłowych po wschodniej stronie ul. Dobieżyńskiej
- 4) - dokonanie częściowej likwidacji przebudowy sieci infrastruktury, warunkującej realizację zabudowy
- 5) - ograniczenie wjazdów na ul. Dworcową przez usankcjonowanie docelowej funkcji (zgodnie z ustaleniami planu miasta) o charakterze pieszo-jezdnym
- 6) - zaleca się zabudowę bez podpiwniczenia ze względu na okresowo płytko występującą wodę gruntową

3. Zasady kształtowania układu przestrzennego:

- 1) - strefowania funkcji wewnątrz zespołu - przejścia od strony uciążliwej do terenów mieszkaniowych
- 2) - wprowadzania komunikacji wewnętrznej zapewniającej prawidłową i funkcjonalną obsługę terenów, oraz bezkolizyjne włączenia w układ komunikacji zewnętrznej w ul. Dobieżyńskiej i z ograniczeniem ruchu kołowego w ul. Dworcową
- 3) - wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej jako niezbędnego elementu oddzielającego obszary o zróżnicowanej funkcji
- 4) - docelowej likwidacji uciążliwości i ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury
- 5) - w strefie uciążliwości od kolei wprowadzania usług mających na celu aktywizację funkcjonalną obszaru
- 6) - wprowadzania zieleni ochronnej (izolacyjnej) wzdłuż istniejącego cieków, zamykającego od północy obszar opracowania.

4. Zasady podziału terenu na działki:

1) - Wielkość działek

- a) minimalna powierzchnia działki mieszkalnej jednorodzinnej powinna wynosić 600 m^2
- b) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo - rzemieślniczej powinna wynosić 1000 m^2
- c) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej powinna wynosić 1000 m^2 .

5. Zasady zagospodarowania działek:

- 1) - zaleca się na działkach o funkcji mieszkalnej, usytuowanie od frontu budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego. W głębi w części rekreacyjnej dopuszcza się możliwość realizacji budynków gospodarczo-garażowych.
- 2) - zaleca się na działkach o funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczej, usytuowanie od frontu budynku mieszkalnego. W głębi działki, budynku warsztatowego (zalecony układ bliźniaczy). 30 % pow. działki należy przeznaczyć na zieleni.
- 3) - zaleca się dla działek mieszkaniowo-usługowych rozmieszczenie obiektów o funkcji mieszkalnej i gospodarczej podobnie jak na działkach o funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczej.

6. Zasady kształtowania zabudowy

1) - Zabudowa mieszkaniowa

- a) Frontowe linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki
- b) Tylne linie zabudowy nie może przekraczać 20 m od frontu działki
- c) Gabaryty budynków - maksymalnie piętrowe z poddaszem użytkowym o kalenicy nie wyższej niż 10,5 m.
- d) Powierzchnia zabudowy maksimum 300 m^2 lecz nie więcej niż 25 % powierzchni działki.

- e) dachy spadziste powinny posiadać spadek połaci nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 45°
- f) usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych dopuszcza się tylko o funkcji nieuciążliwej.

2) - Zabudowa garażowo - gospodarcza

- a) zabudowę obiektami garażowo gospodarczymi zaleca się w formie zabudowy bliźniaczej
- b) powierzchnia zabudowy na każdej działce nie powinna być większa niż 40 m^2
- c) dachy spadziste dwu - lub jednospadowe z zachowaniem charakteru i spadku dachu budynku mieszkalnego
- d) zakazuje się prowadzenia działalności rzemieślniczej i usługowej w istniejących i noworealizowanych obiektach gospodarczych i garażowych.

3) - Ogrodzenia

- a) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu, w miarę możliwości jednolite pod względem materiałowym dla całej pierzei
- b) ewentualna podmurówka nie może wpłynąć na przekroczenie wysokości ustalonej w punkcie a).

4) - Zabudowa rzemieślnicza na działkach mieszkaniowo-rzemieślniczych

- a) Ustala się realizację budynków warsztatowych w drugiej linii zabudowy w strefie określonej na rysunku planu,
- b) Zaleca się łączenie bliźniacze budynków warsztatowych
- c) Wysokość budynków - obiekty maksymalnie o 1 kondygnacji, niepodpiwniczone, o wysokość kalenicy maksymalnie - do 7,0 m, a okapu do 4,5 m
- d) Zaleca się: - dachy dwuspadowe - półstrome do 20°
- e) Uciążliwość produkcyjna nie może wykraczać poza zespół o wspólnej funkcji MN/UR.

- 5) Zabudowa usługowa na działkach mieszkalno-usługowych
 - a) Obiekty formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej
 - b) Obsługę, dostawy oraz miejsca parkingowe należy organizować w obszarze działek.
- 6) Zabudowa o funkcji przemysłowej
 - a) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki
 - b) Ustala się maksymalną wysokość obiektów 8,0 m
 - c) Parkingi należy zorganizować w obrębie działki
 - d) Należy wprowadzić zieleni izolacyjno-ochronną wokół działki na styku z terenami o innej, nieuciążliwej funkcji.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Komunikacja

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej leży w strefie bezpośredniego wpływu docelowych rozwiązań komunikacyjnych (zapisanych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego), które określają system obsługi transportowej.

Do czasu zrealizowania projektowanego układu komunikacji kolejowej i samochodowej przyjmuje się, iż dojazd kołowy do projektowanych działek odbywać się będzie zarówno ulicą Dobieżyńską jak i Dworcową po ich obecnym śladzie.

Bezpośredni dojazd z ulic zewnętrznych do poszczególnych posesji zapewniają projektowane ulice dojazdowe.

a) Ustalenia do ulic

KL/KPJI - ulica Dworcowa
Istniejąca ulica w ciągu drogi krajowej. Docelowo ulica o preferencji dla ruchu pieszego, rowerowego.

Szerokość w liniach rozgraniczających 18 - 20 m.
Minimalna odległość linii zabudowy winna być dostosowana do linii wyznaczonej przez istniejące budynki.
Szerokość jezdni - 6,0 m
Po stronie zachodniej ulicy zaleca się urządzić ścieżkę rowerową dla drugiego kierunku ruchu.

K-Z₁

Ulica Dobieżyńska

Istniejąca ulica zbiorcza, łącząca się z drogą krajową nr 386 Duszniki - Buk - Stęszew.
Szerokość w liniach rozgraniczających ustalona po wpisaniu w przekrój poprzeczny istniejącego i projektowanego uzbrojenia wynosi min. - 20 m
Linie zabudowy wyznacza się w nawiązaniu do istniejących budynków.
Jezdnię należy poszerzyć do szer. - 7 m

K-Z₂

ulica Kolejowa

Istniejąca ulica zbiorcza kierująca ruch do dworca kolejowego docelowo stanowić będzie jeden ciąg z ulicą Dobieżyńską (K-Z₁).
Zachowuje się ulicę w istniejących parametrach.

KD₁, KD₂

Projektowane ulice dojazdowe

Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m
Szerokość jezdni - 5 m
Linie projektowanej zabudowy ustala się w odległości 8-9,0 m od krawędzi jezdni.

KD₃/KPJ₂

Projektowana ulica dojazdowa

Docelowo ulica o charakterze pieszo-jezdnym.
Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m
Szerokość jezdni - 5 m
Linie projektowanej zabudowy ustala się w odległości 8,0 - 9,0 m od krawędzi jezdni.

2) Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków

a) - Zaopatrzenie w wodę

Przewody wodociągowe należy realizować w projektowanych ulicach oznaczonych symbolami:

- drogi dojazdowe - KD₁ i KD₂
- ulica pieszo-jezdna - KPj₂
- oraz droga oznaczona symbolem KX

b) Całą sieć wodociągową zasilać pierścieniowo a odcinek ulicy KO₂ zasilać z sieci rozdzielczej.

c) Zaleca się zlikwidować odcinek przewodu wodociągowego z działki na terenie 2 MN do terenu 11 WZ.

3) Odprowadzenie ścieków

a) Ścieki należy grawitacyjnie sprowadzić w projektowanych ulicach do dwóch zlewni - w ulicy Dobieżyńskiej
- w ulicy Oworcowej

b) Z ulicy Dobieżyńskiej i Dworcowej ścieki należy grawitacyjnie doprowadzić do projektowanej przepompowni ścieków

4) Kanalizacja deszczowa

a) W nowoprojektowanych ulicach doprowadzić tak kanały deszczowe aby wody opadowe z poszczególnych zlewni włączyć do istniejącej kanalizacji deszczowej:

- z ulicy KD₁ do ulicy Dworcowej
- z ulicy KD₂ do ulicy Dobieżyńskiej

b) Bezpośrednim odbiornikiem wód deszczowych z ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej jest rz. Trupina

5) Elektroenergetyka

- a) podstawą do ustaleń stanowi uzgodnienie z Energetyką Poznańską SA - Zakładem w Opalenicy
- b) Należy docelowo skablować i ułożyć w chodnikach ulic przebiegające nad terenem opracowania dwie linie napowietrzne SN-15 kV oraz dwie linie nn - 0,4 kV.
- c) Z jednej z skablowanych linii SN-15 kV należy zasilić projektowaną stację transformatorową 15/0,4 kV
- d) Sieć niskiego napięcia zasilającą działki mieszkaniowe rzemieślnicze i usługowe należy zaprojektować jako kablową
- e) Sieć zasilająca lampy uliczne winne być projektowane jako kablowe.

8. USTALENIA REALIZACYJNE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH (BEZ KOMUNIKACJI)
UZUPEŁNIAJACE W STOSUNKU DO USTALEŃ ZAWARTYCH W § 2

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu, powierzchnie, szczegółowe ustalenia realizacyjne
1	2
1 MN - 6 MN	Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN o pow. 0,40 ha - adaptuje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze - projektuje się wydzielenie maksimum 3 działek mieszkaniowych z zabudową wolnostojącą - wzdłuż ciek wódny należy wykonać pas zieleni ochronnej szerokości min. 8,0 m (obsługa i konserwacja ciek od jego północnej strony). 2 MN o pow. 2,00 ha - adaptuje się 3 budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi - jeden budynek mieszkalny przewidziany jest do likwidacji z uwagi na zły stan techniczny lub do zmiany funkcji na gospodarczą - projektuje się wydzielenie maximum 20 działek z możliwością realizacji zabudowy bliźniaczej na działkach węższych niż 20,0m - ściany frontowe budynków należy sytuować równolegle do ulic - to zalecenie nie dotyczy budynków bliźniaczych - zagospodarowanie działki obecnie zajętej przez ujęcie wody, nastąpić może dopiero po przewidywanej likwidacji jej obecnej funkcji 3 MN o pow. 0,42 ha - na niezainwestowanym terenie dopuszcza się wydzielenie maksimum 4 działek mieszkalnych jednorodzinnych z zabudową wolnostojącą.

1	2
---	---

4 MN o pow. 0,25 ha

- na niezainwestowanym terenie dopuszcza się wydzielenie maksimum 2 działek
- realizacja obiektów w granicach uciążliwości strefy elektromagnetycznej może nastąpić dopiero po skablowaniu istniejącej linii s.n.

5 MN o pow. 1,40 ha

- na niezainwestowanym terenie dopuszcza się wydzielenie maksimum 12 działek
- realizacja budynków w granicach strefy uciążliwości elektromagnetycznej może nastąpić dopiero po skablowaniu istniejących linii s.n. oraz likwidacji linii n.n.

6 MN o pow. 0,45 ha

- na niezainwestowanym terenie dopuszcza się realizację maksimum 5 działek
- realizacja 2 budynków położonych w granicach strefy uciążliwości elektromagnetycznej może nastąpić po skablowaniu bądź likwidacji istniejących linii s.n. i n.n.
- od strony 11 WZ i 12 MN/UR należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej
- do czasu likwidacji odcinka sieci wodociągowej należy pozostawić niezainwestowany pas obsługi technicznej w północnej części terenu

7 MN/U - 8 MN/U Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej

7 MN/U o pow. 0,53 ha

- dopuszcza się wydzielenie 2 działek mieszkaniowo-usługowych, z których jedna obsługiwana jest z ul. Kolejowej, druga z sięgacza K02

1	2
---	---

- adaptuje się istniejący budynek mieszkalny oraz zabudowę gospodarczą
- adaptacja istniejących obiektów gospodarczych na cele usługowe dopuszczalna jedynie w strefie zabudowy usługowej wyznaczonej planem - postulowana lokalizacja obiektów usługowych wzdłuż ciągu pieszego KX oraz przy ul. Kolejowej
- należy wykonać projektowane pasy zieleni wysokiej izolacyjnej

8 MN/U o pow. 0,42 ha

- na terenie niezabudowanym wydzielono 1 działkę mieszkaniowo-usługową
- należy wykonać projektowane planem pasy zieleni wysokiej izolacyjnej
- postulowana linia zabudowy usługowej wzdłuż ciągu pieszego KX oraz ul. Kolejowej

9 MN

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej - pow. 0,09 ha

- teren zainwestowany dwoma budynkami wielorodzinnymi do adaptacji z możliwością wydzielenia geodezyjnego dwóch odrębnych działek

10 ZD/U

Teren zieleni działkowej - pow. 1,05 ha

- teren niezainwestowany trwale, użytkowany ogrodniczo, na którym dopuszcza się możliwość realizacji obiektów usługowych o charakterze handlowym
- niezależnie od funkcji zapewnić należy uzyskanie trójkąta widoczności (zgodnie z rysunkiem planu) przez nierealizowanie w tym obszarze zieleni wysokiej
- wszelkie decyzje uzależnić należy od rezygnacji z rozbudowy terenu 11 WZ
- nie dopuszcza się na terenie realizacji obiektów warsztatowych

1	2
11 WZ	Teren urzędzeń komunalnych – ujęcie wody – pow. 2,00 ha - teren wraz z zagospodarowaniem do adaptacji – rozbudowa w zależności od potrzeb
12 MN/UR – 13 MN/UR	Tereny zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej 12 MN/UR o pow. 0,58 ha - teren niezainwestowany, na którym dopuszcza się wyznaczenie maksimum 5 działek - realizacja obiektów pod strefę uciążliwości elektromagnetyczne może nastąpić dopiero po skablowaniu linii s.n. - należy wykonać projektowany pas zieleni izolacyjnej 13 MN/UR o pow. 1,05 ha - teren częściowo zainwestowany 4 budynkami mieszkalnymi wraz z obiektami gospodarczo-usługowo-rzemieślniczymi do adaptacji - na pozostałym obszarze dopuszcza się wydzielenie maksimum 3 działek mieszkaniowo-rzemieślniczych - należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej
14 EE	Teren przeznaczony pod stację trafo – pow. 0,03 ha
15 U	Teren zabudowy usługowej o pow. 0,11 ha - na terenie, przy granicy z terenem 11 WZ istniejący kiosk do likwidacji - projektowana zabudowa usługowa o charakterze trwałym winna być realizowana w wyznaczonej planem strefie zabudowy - należy wykonać pas zieleni izolacyjnej
16 P	Teren przemysłowy o pow. 1,45 ha - teren częściowo zainwestowany (obiekt do adaptacji) z możliwością dalszej rozbudowy - wzdłuż granic należy zrealizować wyznaczone planem pasy zieleni izolacyjnej przy cieku wodnym - parking i plac nawrotu należy zorganizować w obrębie działki

§ 3.

Traci moc Uchwała nr XXXVIII/181/93 Rady Miasta i Gminy w Buku z dnia 21.10.1993 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego m. Buku (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 1/94 poz.6) w części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opracowanym w skali 1:1000 zatwierdzonym niniejszą uchwałą.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 5.

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

Przewodniczący
RADY MIASTA I GMINY
w Buku
Marek Szwarc

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr XXVII/129/96 Rady Miasta i Gminy w Buku
z dnia 22.05.1996 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rej. ul. Dworcowej i Dobieżyńskiej w Buku opracowany został zgodnie z przepisami prawnymi:

- ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74)
- ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415)
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 9 marca 1975 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
- Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95 poz. 40)
- Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy w Buku uchwały nr XIV/72/95 z dn. 10.05.1995 r. o przystąpieniu do sporządzania planu
W dniach od 20.10. - 09.11.1995 r. projekt planu był udostępniony do wglądu a następnie w dn. 9.11.1995 r. uzgodniony zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 4b i art. 22 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89 poz. 415)
- W dniach od 15.11.1995 r. - 05.12.1995 r. (21 dni) projekt planu był wyłożony w Urzędzie Miasta i Gminy w Buku do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
W okresie wyłożenia wpłynęły 2 zarzuty, które zostały uwzględnione.
- W dniu 30.04.1996 r. przedstawiono projekt planu do rozpatrzenia i uchwalenia, a w dniu 7.05.1996 r. zamieszczono komunikat w Gazecie Poznańskiej, na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie Sesji Rady w dn. 06.05.1996 której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Po uchwaleniu planu, uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Burmistrz Miasta i Gminy
BUK
mgr Stanisław Piliński