

UCHWAŁA NR XXXVIII/176/2000
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 29 sierpnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32734 i nr 32707.

Na podstawie art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XV/ 115/ 99 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32 734 i nr 32 707, **uchwala się** co następuje:

Rozdział 1 – Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32 734 i nr 32 707
2. Plan, o którym mowa w ust.1 obejmuje obszar działek o numerach 48 i 49 położonych w obrębie ewidencji geodezyjnej Szewce, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy – działka nr ew. 47,
 - 2) od wschodu – działka nr ew. 50,
 - 3) od południa – droga powiatowa Nr 32 734,
 - 4) od zachodu – droga powiatowa do Buku Nr 32 707.
3. Granice planu są wyznaczone graficznie na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie lokalizacji funkcji aktywności gospodarczej o charakterze usługowym, w tym także rzemiosła produkcyjnego, magazynów, składów, obsługi technicznej, zaplecza transportu i komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowo – handlowych, gastronomii, biur, obsługi finansowej, infrastruktury technicznej itp. 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 drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 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) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
- 6) szczególnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanej,
 - 4) granice stref lokalnych ograniczeń lub utrudnień dla inwestowania i zagospodarowania to jest:
 - a) od uciążliwości tras komunikacyjnych,
 - b) od uciążliwości istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV
 - 5) oznaczenie podstawowego przeznaczenia terenów – np. AG/...,
 - 6) oznaczenie dopuszczalnego przeznaczenia terenów – np. .../U,
 - 7) oznaczenie terenów dróg,
 - 8) oznaczenie miejsc włączenia się do układu komunikacyjnego,
 - 9) oznaczenie usytuowania zieleni wysokiej i niskiej,
 - 10) oznaczenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

§ 5

Przebieg linii rozgraniczających projektowanej drogi może być uściślony w trybie opracowania dla niej 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 1999r., Nr 15, poz. 140 z późniejszymi zmianami).
2. Obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo - wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 2 – Ustalenia ogólne z zakresu kształtowania przestrzeni

§ 7

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32 734 i nr 32 707” 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej, najwyższej krawędzi dachu,
- 7) **minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, w stosunku do całkowitej powierzchni działki.

§ 8

1. Plan wyznacza:
 - 1) tereny zabudowy aktywności gospodarczej o charakterze usługowym, w tym także rzemiosła produkcyjnego, magazynów, składów, obsługi technicznej, zaplecza transportu i komunikacji itp. z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowo - handlowych, gastronomii, biur, obsługi finansowej, infrastruktury technicznej itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **AG/U**,
 - 2) tereny komunikacji dojazdowej i urządzeń komunikacyjnych w tym parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kd-s**,
 - 3) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
 - 4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
 - 5) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1- 4,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - 7) zasady zaopatrzenia terenu w media inżynieryjne.

Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 9

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **AG/U**, ustala się funkcje aktywności gospodarczej w tym także rzemiosła produkcyjnego, funkcje obsługi technicznej, składów, magazynów, zaplecza transportu i komunikacji itp. z ukształtowaniem pierzei od strony dróg powiatowych, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) funkcje usługowo-handlowe publiczne i komercyjne, biurowo-finansowe i gastronomii,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej /np. stacje transformatorowe/,
 - c) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej /np. parkingi /,
 - d) zieleni urządzoną,
 - e) inne funkcje usług bytowych nie kolidujące z funkcją wiodącą.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) preferuje się realizację nowej zabudowy w formie zorganizowanych zespołów architektoniczno - przestrzennych,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość projektowanej zabudowy na 2,0 kondygnacje nie więcej

niż 10,0 m.,

- 3) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu zespołu zabudowy poprzez:
 - a) ujednolicenie kolorystyki elewacji,
 - b) zastosowanie ujednoliconego pokrycia dachowego,
 - c) ujednolicenie formy i kolorystyki stolarki i ślusarki,
 - d) ujednolicenie form ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- 4) ustala się docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, do czasu objęcia obszaru planu układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni lub szczelnych zbiorników, bezodpływowych,
- 5) miejsca postojowo - garażowe dla zabudowy należy przewidywać na działce własnej,
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
 - a) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje o których mowa w ust. 2, nie zajmowały łącznie więcej niż 35% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
 - c) miejsca postojowe dla funkcji usługowo - handlowych należy przewidzieć na terenie działki własnej wg wskaźnika 30 miejsc/ 1000 m² p. u.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AG/U, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania tych funkcji aktywności gospodarczej i usług, które mogą powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
 - 2) zakazuje się lokalizowania działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej, a tym samym wywoływałaby konieczność ustanawiania strefy ochronnej,
 - 3) ustala się nakaz oczyszczania ścieków z obszaru planu na terenie działki własnej,
 - 4) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni towarzyszącej przy projektowanej zabudowie, w liniach rozgraniczających pasa drogowego, na parkingach, oraz przy granicach lokalizacji stacji transformatorowej,
 - 5) ustala się obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 6) ustala się obowiązek odsunięcia zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi od istniejącej linii elektroenergetycznej SN15kV, zgodnie z oznaczeniem strefy na rysunku planu,
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca na każdej posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne,
 - 8) nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła (paliwo gazowe, elektryczne lub olejowe np. olej niskosiarkowy itp.).

Rozdział 4 - Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 10

1. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową i pieszą, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Orientacyjne linie rozgraniczające dróg powiatowych o numerach 32 734 i 32 707 należy uściślić poprzez opracowanie dla nich danych technicznych.

§ 11

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem z istniejących dróg

- powiatowych poprzez projektowane wjazdy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Plan wskazuje miejsca włączenia się do publicznego układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
 3. Plan ustala:
 - 1) lokalizacje wjazdów oraz miejsc postojowych /garażowych i parkingowych/ niezbędnych dla obsługi funkcji podstawowej, na terenie działki własnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 2) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd wszystkich samochodów w tym ciężarowych przodem,
 - 3) wskaźniki parkingowe dla dopuszczonych funkcji usługowo – handlowych minimum 30 stanowisk/ 1000 m² powierzchni użytkowej.
 4. Plan włącza w pasy drogowe istniejących dróg powiatowych części działek o numerach ew. 48 i 49, zgodnie z oznaczeniem orientacyjnych linii rozgraniczających na rysunku planu.

Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 12

W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pokrycie zaopatrzenia na wodę dla projektowanej zabudowy z istniejącego przewodu rozbiorniczego o 100 lub przy dużej wodochłonności - z własnego ujęcia wód podziemnych,
- 2) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów zabudowy i zaopiniowania jej w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji,
- 3) w przypadku potrzeby wykonania własnego ujęcia wód podziemnych należy opracować wymagane "Dokumentacje hydrologiczne" przed i powykonawcze.

§ 13

W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) docelowo -objęcie systemem kanalizacji sanitarnej projektowanej zabudowy,
- 2) docelowo - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 3) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy i zaopiniowania jej w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji,
- 4) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku powstania ich niewielkich ilości i wywozu taborem asenizacyjnym,
- 5) w przypadku powstania inwestycji wodochłonnej należy powstające ścieki oczyszczać w lokalnej oczyszczalni ścieków,
- 6) dla określenia sposobu prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej obowiązuje nakaz sporządzenia operatu wodno – prawnego, zgodnie z wymogami procesu inwestycyjnego.

§ 14

W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych użytkowaniem energii elektrycznej,
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, typu kompaktowego,
- 3) rezerwę terenu pod lokalizację nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie działki wydzielonej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (EE),

- 4) rezerwę terenu pod rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe 15 kV i 0,4 kV, prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art.7 ust.4 ustawy z dn.10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne,
- 5) projektowaną linię 15 kV zasilającą stację transformatorową w wykonaniu kablowym,
- 6) projektowane linie 0,4 kV do zasilania obszaru planu w technologii kablowej,
- 7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów i zabudowy z istniejącą napowietrzną linią 15 kV lub przy prowadzeniu remontu tej linii, należy przebudować odcinek kolizyjny, wykonując go w technologii kablowej,
- 8) strefę ochronną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 8,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 9) w zasięgu strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 10) zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia terenu w ciepło plan preferuje ogrzewanie projektowanych budynków i obiektów ze źródeł ciepła na paliwo ekologiczne: elektryczne lub olejowe.

§ 16

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 rozróżniających 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) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych na obszarze planu.

§ 17

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

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

Rozdział 6 - Przepisy końcowe

§ 18

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na poziomie 30% dla terenów (AG/U) przeznaczonych pod funkcje aktywności gospodarczej w tym także rzemiosła produkcyjnego, funkcje obsługi technicznej, składów, magazynów, zaplecza transportu i komunikacji itp.

§ 19

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk zatwierdzonego uchwałą

Nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 7 grudnia 1994 roku (Dz. Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 22 z 1994 r., poz. 249) w granicach określonych w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 20

Przeznacza się na cele nie rolnicze i nieleśne teren o powierzchni 1,4700 ha za zgodą Wojewody Wielkopolskiego, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały.

§ 21

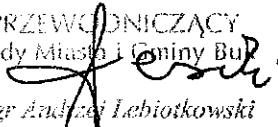
Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, która stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 22

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 23

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 XXXVIII/176/2000
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 29 sierpnia 2000 r.

W dniu 30 listopada 1999 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła Uchwałę Nr XV/115/99 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32 734 i nr 32 707.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 15.12.1999 r. (zdjęte z tablicy w dniu 20.01.2000 r.) oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 23.XII.1999 r.

O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono Wojewodę Wielkopolskiego, Sejmik Samorządowy Województwa Wielkopolskiego, Starostwo Powiatowe oraz inne instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania planów.

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

Projekt planu został przesłany do uzgodnienia i zaopiniowania w dniu 20.03.2000 r. Wszystkie opinie i uzgodnienia były pozytywne.

18.05.2000 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 22.05.2000 r wywieszono na tablicy ogłoszeń Komunikat o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą skutków wpływu planu na środowisko oraz opublikowano w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 25.05 2000 r.

O wyłożeniu projektu planu poinformowano również właścicieli terenów objętych planem.

O terminie sesji na której podjęta zostanie Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Szewcach przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 32 734 i nr 32 707 powiadomiono pisemnie zainteresowanych właścicieli terenów objętych planem oraz wywieszono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Buku.

KIEROWNIK REFERATU
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
mgr inż. Bernard Nowaczyk