

**Uchwała Nr XLIV/274/2001
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 27 listopada 2001 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu AG - aktywizacji gospodarczej
obejmującego teren likwidowanego odcinka drogi lokalnej
pomiedzy ul. Dobieżyńską a ul. Przemysłową w obszarze własności
„Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o. „ w miejscowości Buk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r., Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu AG – aktywizacji gospodarczej obejmującego teren likwidowanego odcinka drogi lokalnej pomiędzy ul. Dobieżyńską a ul. Przemysłową w obszarze własności „Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o. „ w miejscowości Buk.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wilk., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 12) **działalności gospodarczej** – aktywizacji gospodarczej należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) **uciażliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami,

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

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (Dz. U. z 2000 r., Nr 71, poz. 838 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 2000 r., Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz. U. Nr 62, poz. 627),
- 4) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach. (Dz. U. Nr 62, poz. 628),
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 7) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 140 z późn. zm.),
- 8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
- 9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji.(Dz. U. Nr 93, poz. 589 z późn. zm.),
- 10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590),

- 11) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81, poz. 351 z późn. zm.),

§ 4

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XXXVI/228/01 z dnia 27 marca 2001 r. Rady Miasta i Gminy Buk o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów AG położonych w Buku będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym „Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o.” w Buku oraz działki 1199/3.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o powierzchni ok. 18 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest miejscowości Buk i obejmuje teren pomiędzy ul. Przemysłową, Dobieżyńską a terenami PKP.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren aktywizacji gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**
 - b) ulice lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**;
 - c) ulice zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**;
 - d) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
 - e) istniejąca ulica główna w ciągu drogi wojewódzkiej oznaczono na rysunku planu symbolem **KG1**;
 - f) planowany odcinek ulicy głównej – obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej oznaczono na rysunku planu symbolem **KG2**;
 - g) tereny kolejowe oznaczono na rysunku planu symbolem **KK**.
- 2) Na terenach aktywizacji gospodarczej ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalności gospodarczej w rozumieniu § 2 pkt. 7 i 12, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 3) Linie rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające ulice wewnętrzne oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

- 1) Linie rozgraniczające dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.
- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu zakładu z ulicy zbiorczej **KZ** (ul. Dobieżyńska), z ulicy lokalnej **KL** (ul. Przemysłowa) oraz z ulicy dojazdowej **KD**;
- b) dla uzyskania wymaganych przepisami parametrów wyznacza się poszerzenie ulicy **KL** (ul. Przemysłowa) o pas terenu o szerokości 3 m z obszaru działek przylegających do ulicy;
- c) zgodnie z wstępnym projektem obwodnicy wyznacza się skrzyżowanie ulicy **KL** (ul. Przemysłowa) z planowanym odcinkiem drogi **KG2**;
- d) zachowuje się istniejące linie rozgraniczające ulicy **KZ** (ul. Dobieżyńska);
- e) wyznacza się poszerzenie ulicy dojazdowej **KD** o pas terenu szerokości 6 m z obszaru działki o nr ewid. 1200/2;
- f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 6 m od wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej ulicy **KL** (ul. Przemysłowa);
 - 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej **KD**;
 - 6 m od linii rozgraniczającej ulicy **KZ** (ul. Dobieżyńska);
 - 10 m od terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK**;
 - 25 m od planowanego odcinka ulicy głównej – obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej **KG2**;
- g) dopuszcza się skanalizowanie cieków otwartych na odcinkach niezbędnych do prowadzenia dróg wewnętrznych na terenie zakładu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna**: włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się odprowadzenie wód deszczowych, do istniejącej sieci kanalizacji na obszarze AG; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z istniejącej sieci wodociągowej;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenach AG;
- e) **zasilanie w gaz**: poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- f) **gospodarka ciepła** – do celów grzewczych zaleca się wykorzystanie rozwiązań ekologicznych (gaz, olej opałowy, energię elektryczną);
- g) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem **AG**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) główną funkcją terenu jest: przemysł, biura, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) wysokość projektowanych budynków produkcyjno – warsztatowo – magazynowych – 20,0 m do gzymsu lub stropu dachowego;
 - d) dachy nawiązujące do istniejącej zabudowy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii, funkcji obiektu;
 - e) dopuszcza się stosowanie, w nowo projektowanych budynkach, kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów;
 - f) poziom posadzki parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu;
 - g) nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 75% łącznie z powierzchniami utwardzonymi;
 - h) ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej zimozielonej o szerokości 5,0 m od strony zachodniej i terenów PKP, zgodnie z rysunkiem planu;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

- 1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z dróg lokalnych, przy czym dla zjazdów ustala się:
 - a) włączenie z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;
 - c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

- 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
- 3) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu AG winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
- 4) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 5) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi:

1. zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) dla terenu objętego niniejszym planem w wysokości 30%.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu AG – aktywizacji gospodarczej obejmującego teren likwidowanego odcinka drogi lokalnej pomiędzy ul. Dobieżyńską a ul. Przemysławą w obszarze własności „Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o.” w miejscowości Buk, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Buk uchwalony Uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk Nr XXXVIII/181/93 z dnia 21 października 1993 r. ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 1/94, poz. 6, oraz szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Buku zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk Nr XXIII/120/92 z dnia 14 września 1992 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 1/93, poz. 3 w granicach opracowania niniejszego planu.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 11

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

PRZEDKŁADAM DO WYKONANIA
Rady Miasta i Gminy Buk
mgr Andrzej Fabiański

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XLIV/274/2001 Rady Miasta i Gminy Buk

Z dnia 27 listopada 2001 r.

Dnia 27 marca 2001 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła Uchwałę Nr XXXVI/228/2001 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu AG – aktywizacji gospodarczej obejmującego teren likwidowanego odcinka drogi lokalnej pomiędzy ul. Dobieżyńską a ul. Przemysławą w obszarze własności „Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o.” w miejscowości Buk.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 6 kwietnia 2001 r. (zdjęte z tablicy w dniu 4 lipca 2001 r.) oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 12 kwietnia 2001 r.

O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz zarząd województwa i powiatu.

Projekt planu został przesłany do zaopiniowania w dniu 21 maja do właściwych organów administracji rządowej stosownie do przedmiotu planu.

Przesłanie projektu planu do uzgodnienia dnia 9 lipca 2001 r. organom właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

Dnia 23 sierpnia 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*.

Dnia 22 sierpnia 2001 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano Komunikat w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 22 sierpnia 2001 r.

O terminie sesji, na której podjęta zostanie Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej obejmującego teren likwidowanego odcinka drogi lokalnej pomiędzy ul. Dobieżyńską a ul. Przemysławą w obszarze własności „Wavin Metalplast Buk Sp. z o.o.” w miejscowości Buk powiadomiono poprzez wywieszenie dnia 16 listopada 2001 r. ogłoszenia na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy Buk oraz publikację Komunikatu w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 19 listopada 2001 r.

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