

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami
w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina 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.), w wykonaniu uchwały Nr XXXIX/240/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 maja 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej (droga wojewódzka 307), uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina 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 w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,8 ha, który stanowią działki o nr ewid. 234/96, 234/97 i 234/98 położone w miejscowości Niepruszewo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z terenem komunikacji.
2. Przedmiotowy teren wymieniony w ust. 1 stanowi grunty miejscowości Niepruszewo objęte ustaleniami planu gminy Buk.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest wyznaczenie nowej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami wraz z układem komunikacji obsługującej przedmiotowy teren.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest również określenie warunków zabudowy dla obiektów stanowiących realizację funkcji terenu.
3. Przedmiotem ustaleń określonych w ust. 1 jest również określenie zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenie terenu dla zapewnienia odpowiednich warunków jego użytkowania, przy uwzględnieniu ochrony istniejącego stanu środowiska przyrodniczego.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na załączniku graficznym symbolem MN/U,
- 2) tereny ulic lokalnych zbiorczych KLZ,
- 3) tereny drogi dojazdowej KD,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stają się obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) granica zatwierdzenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) teren komunikacji publicznej.

§ 6.

Wszelkie podziały wtórne działek dokonane po rozpoczęciu sporządzenia planu, jak i po jego uchwaleniu lub też zmiany ich numerów, pozostają bez wpływu na ustalenia zawarte w uchwale.

§ 7.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie gminy – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Buk, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na indywidualnych działkach;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, przedstawiający sposób podziału i zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) minimalnych odległościach zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię sytuowania budynku określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały;
- 6) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową, określoną w odrębnych przepisach szczególnych.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami MN/U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) na obszarze działki wyznaczonej planem dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego;
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiednie działki będą należały do jednego właściciela, łączenie dwóch działek i realizację na nich jednego budynku, pod warunkiem że będą zachowane warunki określone w odrębnych przepisach szczególnych oraz ustalenia planu;
- 4) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia, uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu;
- 5) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego w linii kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 11,50 m, licząc od projektowanego poziomu terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla projektowanych działek wynosi nie więcej niż 20 – 35 % ich ogólnej powierzchni, uwzględniając wszystkie obiekty budowlane, nie więcej jednak niż 100 m² do 250 m²;
- 7) obowiązuje konieczność zabudowy z dachami dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia 25⁰ do 45⁰;
- 8) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 9) dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
- 10) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych wynosi maksymalnie 40 m² dla obiektu jednostanowiskowego, o wysokości pomieszczenia 2,50 m;

- 11) zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu;
- 12) wyklucza się możliwość realizacji budynków gospodarczych;
- 13) ustala się wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych. Unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w odrębnych przepisach szczególnych;
- 14) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków;
- 15) uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością usługową lub handlową a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości;
- 16) na obszarze prowadzonej działalności gospodarczej należy przewidzieć miejsca parkingowe dla korzystających z usług;
- 17) **ustala się obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic:**
lokalnej zbiorczej – KLZ 12,0 m oraz od ulicy dojazdowej KD
w odległości 5,0 m, a od drogi wojewódzkiej KDW 307 w odległości 20,0 m.
- 18) zabudowę należy sytuować poza strefami ochronnymi tj.:
 - **linii elektroenergetycznej 15 kV, której szerokość pasa ochronnego wynosi 15 m**
 - **sieci gazowej wysokiego ciśnienia ϕ 200, której szerokość pasa ochronnego wynosi 40 m**

§ 9

1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieć wodociągowa i kanalizacyjna:
 - a) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w taki sposób aby powstała sieć wodociągowa w układzie projektowanych ulic dojazdowych;
- zaleca się wykonanie sieci z PCV;
- indywidualne podłączenie do sieci wodociągowej należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami i na zasadach określonych w odrębnych przepisach szczególnych;

b) odprowadzenie ścieków:

- tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce,
- docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej zgodnie z gminnym programem odprowadzenia ścieków;

2) Zasilanie w energię elektryczną:

- a) należy zapewnić z istniejącej stacji transformatorowej lub innej na podstawie warunków uzyskanych z właściwego terytorialnie rejonu energetycznego;
- b) realizować sieć kablową niskiego napięcia – 0,4 kV ułożoną w chodnikach ulic dojazdowych;
- c) złącza z pomiarem rozliczeniowym należy sytuować w granicach działek z dostępem od ulicy, przyjmując zasadę dla działek jednorodzinnych, że jedno złącze może zasilать dwie działki;
 - od złącza do obiektów na działce należy wykonać wewnętrzną linię zasilającą.

3) Zasilanie w gaz:

- a) docelowo planuje się zasilanie w gaz poprzez rozbudowę sieci gminnej w pasach drogowych ulic na zasadach wynikających z:
 - programów gazyfikacji, obowiązujących dla terenu gminy,
 - warunków technicznych realizacji uzbrojenia i wykonania przyłączy uzyskanych od właściwego zakładu gazownictwa;

- 4) Gospodarka ciepła:
 - a) do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych, preferuje się paliwa proekologiczne (gaz, olej opałowy) lub inne alternatywne źródła energii.
2. Ustalenia w zakresie własności i podstawowych parametrów technicznych dla poszczególnych dróg:
 - 1) dla drogi KLZ szerokość istniejącego pasa drogowego wynosi 5,0 m przebiegającej równolegle do drogi wojewódzkiej KDW 307 przy granicy istniejących i nowoprojektowanych działek, droga zbiorcza – własność gminy;
 - 2) dla ulicy dojazdowej KD szerokość pasa drogowego wynosi 5,0 m zakończona nawrotką. Droga wewnętrzna zapewniająca dostęp do drogi publicznej KLZ, polegający na ustanowieniu służebności przejazdu przy zbywaniu działek lub zbywaniu działek ze sprzedażą udziału w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), określa się w wysokości 30% dla terenu objętego niniejszym planem.

§ 11.

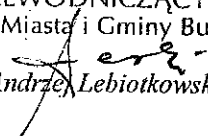
Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina Buk, traci moc Uchwała Nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 7 grudnia 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1994 r., Nr 22, poz. 249) w granicach opracowania niniejszego planu.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 13.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr ~~XLVI/281/2001~~ Rady Miasta i Gminy Buk

Z dnia ~~28 grudnia 2001~~

Dnia 29 maja 2001 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła Uchwałę Nr XXXIX/240/2001 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej (droga wojewódzka 307).

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 15 czerwca 2001 r. (zdjęte z tablicy w dniu 16 lipca 2001 r.) oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 26 czerwca 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 24 lipca do właściwych organów administracji rządowej stosownie do przedmiotu planu.

Przesłanie projektu planu do uzgodnienia dnia 30 sierpnia 2001 r. organom właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

Dnia 4 października 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 4 października 2001 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano Komunikat w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 11 października 2001 r.

O terminie sesji, na której podjęta zostanie Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina Buk powiadomiono poprzez wywieszenie dnia 10 grudnia 2001 r. ogłoszenia na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy Buk oraz publikację Komunikatu w *Gazecie Wielkopolskiej* z dnia 11 grudnia 2001 r.

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