

**UCHWAŁA NR XXVIII/174/08
RADY MIASTA I GMINY BUK**

z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r., Nr 6 poz.41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r., Nr 127, poz. 880) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591; z 2002 r. , Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r., Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r., Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz.1218), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/71/2007 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej, zwany dalej „planem”.**

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej” opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) projektowany pas zieleni izolacyjnej.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U**.
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZP**.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej powierzchnię, o której mowa w przepisach o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych, jednak nie większej niż 1200 m² powierzchni sprzedażowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 2) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, które nie spowodują wzrostu emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z zastrzeżeniem §10 pkt 7) lit. a) i b);
- 3) na terenie 1U należy zapewnić ochronę istniejącej poza granicami opracowania planu zabudowy mieszkaniowej przed hałasem stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

- §7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.
- §8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich w stopniu przekraczającym dopuszczalne parametry określone w przepisach odrębnych i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.
- §9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar planu stanowią drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem opracowania planu;
 - 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenu IU zezwala się na realizację dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu, włączających się w sieć dróg gminnych;
 - 3) na terenie IU należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe, na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
- §10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
 - 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
 - 3) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców;
 - 4) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
 - 5) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
 - 6) w zakresie sieci gazowej – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; adaptację i rozbudowę istniejącej sieci;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) preferuje się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, stałych (z wyłączeniem paliw węglowych) i gazowych pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza;

- 8) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
 - a) powiązanie terenu objętego planem z systemem istniejącej kanalizacji sanitarnej,
 - b) zezwala się na realizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki ze zbiorników bezodpływowych będą wywożone do oczyszczalni ścieków;
 - c) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 9) należy prowadzić odpowiednią gospodarkę ściekową uwzględniającą występowanie na terenie objętym planem zasobów wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, objętych wysoką ochroną – OWO;
- 10) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 11) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;
- 13) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2 z zastrzeżeniem §11 pkt 2) ;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb;
- 3) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetyczna stacja transformatorowa,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania,

- f) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi gminnej (ulicy Różanej) zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z drogi powiatowej (ulicy Otuskiej) przy wschodniej granicy terenu 1U;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §10;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciąg pieszy, obiekty małej architektury, plac zabaw,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu,
 - c) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg gminnych (ulic Różanej i Storczykowej) zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §10;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXVIII/174/08

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
[Podpis]
Przej Jankowski

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXVIII/174/08

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia XXVIII/174/08

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta i Gminy Buk.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Janowski

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXVIII/174/08
RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia 26 sierpnia 2008 r.

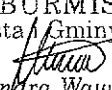
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XIV/71/2007 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Otuskiej, Storczykowej i Różanej”.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Uzyskane zostały wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca do 11 lipca 2008r., w trakcie którego w dniu 2 lipca 2008r. przeprowadzono debatę publiczną. Nie wniesiono uwag do projektu planu.

Przedstawiony projekt jest zgodny z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym projekt planu można przekazać do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Buk.

Z-ca BURMISTRZA
Miasta i Gminy Buk

Aleksandra Wawrzyniak