

**UCHWAŁA NR XXVIII/173/2008
RADY MIASTA I GMINY BUK**

z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80.

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, Nr 173, poz. 1218), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/70/2007 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej uchwalonego Uchwałą Nr XXX/185/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 24 października 2000r., oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80, zwaną dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80”, 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;

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem MW;

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

- 1) nowe zagospodarowanie terenu winno cechować się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi;
- 2) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;

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

- 1) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić glebę odśloniętą; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia betonem i asfaltem;
- 2) 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;
- 3) dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) 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).

§7. Ustalenia dotyczące zasad 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: nie ustala się.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowi droga publiczna zlokalizowana poza obszarem opracowania - ulica Czarnieckiego;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenu zezwala się na realizację dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu;
- 3) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca postojowe zlokalizowane w garażach podziemnych;

§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 powiązanie terenu objętego planem z systemem istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 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 dróg wewnętrznych oraz 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

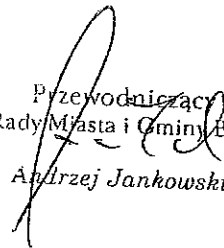
Ustalenia szczegółowe

§13. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) teren stanowi wydzieloną działkę budowlaną,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) pomieszczenia garażowe należy realizować w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw,
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 410,0 m² dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy płaskie,
 - g) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1,1 m nad terenem,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §9;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §10;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

- §14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.
- §15. 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/173/2008

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80.

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.

W dniu 18.06.2008 r. wpłynęło pismo zawierające uwagi o następującej treści:

„...po zapoznaniu się z treścią projektu uchwały zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania w/w działki proszę, jeżeli to możliwe o wprowadzenie do uchwały niżej wymienionych zapisów:

(...)

- zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jedno mieszkanie do 1 miejsca,
- nieprzekraczalna linia zabudowy do 6,00 m od granicy działki, kąt padania światła pozostanie prawidłowy, tym bardziej, że tuż przy działce nie ma budynków, są one oddalone w bezpiecznej odległości, nie będzie zachodziło zaciemnienie sąsiednich działek”.

Rada Miasta i Gminy Buk postanawia nie uwzględnić ww. uwag oraz utrzymać w mocy ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80.

Sposób rozstrzygnięcia uwag jest zgodny z „Wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXVIII/173/2008

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80 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/173/08 RADY MIASTA I GMINY BUK z dnia 26 sierpnia 2008 r.

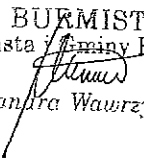
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej w zakresie działki o nr ewidencyjnym 728/80 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 zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/185/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 24 października 2000r.

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. Wniesiono cztery uwagi do projektu planu przez jednego zainteresowanego, z których dwie dotyczące zwiększenia powierzchni zabudowy oraz poziomu posadowienia parteru budynków - uwzględniono w projekcie planu, natomiast pozostałe dwie w zakresie odległości linii zabudowy od granicy działki oraz zmniejszenia ilości miejsc postojowych – nie uwzględniono.

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