

UCHWAŁA NR XL/249/09 RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia 29 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r., Nr 6 poz.41, 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) 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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. W związku z Uchwałą Nr XXV/159/08 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 maja 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ul. Dworcowej i Dobieżyńskiej” uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/129/96 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 22 maja 1996r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 18, poz. 189 z 1996r. w części dotyczącej działek numer 1086/1 i 1086/3 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 budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3”, opracowany w skali 1: 500; 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 określają rysunki planu.

§2. Ilekróć 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 bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, 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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem MN/U;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KD;

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

- 1) nowe zagospodarowanie terenu winno cechować się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi;
- 2) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 3) zezwala się na lokalizację budynków przy granicy działek budowlanych;
- 4) budynki realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 5) 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) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić glebę odśloniętą; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia betonem i asfaltem za wyjątkiem dróg i ciągów komunikacyjnych;
- 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) 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).
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalny poziom hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, spoczywa na inwestorach i właścicielach obiektów i terenów oznaczonych symbolem MN/U;
- 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, przewidziane dla terenów mieszkaniowo – usługowych wynikające z przepisów odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakazuje się lokalizowania obiektów, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem dróg miejskich i ponadlokalnych poprzez istniejący zjazd stanowi droga publiczna - ulica Dobieżyńska;
- 2) w ramach terenu 1MN/U należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej.

§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 systemu wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności: pompy ciepłne, 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) dla zaopatrzenia w energię elektryczną – ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 10) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 11) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) ustala się obowiązek gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 13) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- 1) sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2 z zastrzeżeniem §11 pkt 2) ;
- 2) 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 1MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) teren stanowi wydzieloną działkę budowlaną,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garaże,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się zachowanie lokalizacji istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako budynek bliźniaczy w granicy z działką o nr ewid. 1086/4 z dopuszczeniem jego rozbudowy i nadbudowy,
- e) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego w granicy działki,
- f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – maks. 10,5 m,
 - budynku usługowego, gospodarczego i garażowego – maks. 7,0 m,
- g) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – ustala się zachowanie istniejącego nachylenia połaci dachowej dla istniejącego budynku mieszkalnego oraz kontynuowanie parametrów dachu przy rozbudowie lub nadbudowie budynku,
 - dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- h) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej 2KD w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §10;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

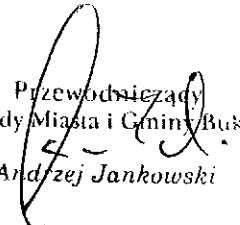
§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;
- 2) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren drogi publicznej KD stanowi część pasa drogowego istniejącej drogi wojewódzkiej nr 306 klasy zbiorczej;
- 4) przestrzeń drogi publicznej może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) 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 XL/249/09 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 czerwca 2009 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej
w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3.**

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; 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, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

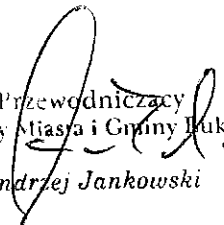
Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk,
Andrzej Jankowski

Załącznik nr 3

**do Uchwały Nr XL/249/09 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 czerwca 2009 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej
w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) 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 budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3 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 Jankowski

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XL/249/09 RADY MIASTA I GMINY BUK z dnia 29 czerwca 2009r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3 został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXV/159/08 z dnia 27 maja 2008 r. Rady Miasta i Gminy Buk w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Buku w rejonie ulic Dworcowej i Dobieżyńskiej” uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/129/96 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 22 maja 1996 r.– w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 1086/1 i 1086/3.

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 19 maja do 9 czerwca 2009r., w trakcie którego w dniu 4 czerwca 2009r. 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.

Burmistrz
Miasta i Gminy Buk
mgr Stanisław Ciepłak