

UCHWAŁA NR XXXVII/ 262/2017 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 26 września 2017 r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/123/2016 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 marca 2016 r. 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 2000 r. z kolejnymi zmianami, oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Buk, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/149/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami, 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**, zwaną dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk 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 jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii 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) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian budynków, na powierzchnię działki budowlanej;

§ 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) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Wysokości ustalone w § 10 ust. 1 pkt 7 dotyczą kondygnacji nadziemnych.
3. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. Zakazuje się lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

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

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.
2. Ustala się zagospodarowanie mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wymaganych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wynikające z przepisów odrębnych.
5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym miejskim systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności pompy ciepła, kolektory słoneczne i energię elektryczną.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) ustala się lokalizacje maksymalnie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) pomieszczenia garażowe należy realizować w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²;
- 4) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,8;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- 8) geometria dachów: dachy płaskie;
- 9) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, stosownie do potrzeb.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

2. Należy dążyć do objęcia całego terenu zbiorczym systemem odprowadzenia ścieków oraz, w miarę możliwości, modernizować istniejącą sieć w celu zminimalizowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych.

3. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z ulicy Czarnieckiego zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

2. W zakresie liczby miejsc postojowych:

1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki budowlanej z możliwością rozliczania miejsc postojowych w garażach;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

3. Należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

5. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się docelowo z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie przez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - wyłącznie przez rozbudowę kanalizacji deszczowej w ciągu dróg.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę i przebudowę na linie kablowe podziemne oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych.

9. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 6.

10. Dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 16. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

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