

**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 odstoniętą; 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 systemu 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.