

z dnia 28 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Niepruszewie przy ul. Starowiejskiej - drodze gminnej do miejscowości Cieśle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Niepruszewie przy ul. Starowiejskiej - drodze gminnej do miejscowości Cieśle, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 października 2019 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

4. Plan obejmuje obszar, o powierzchni około 25,4 ha.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować ścianę frontową budynku;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka;
- 8) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, skateparki;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 4) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 5) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT;
- 7) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 8) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - b) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, Z, R, IT, E, KDW, KX;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, z wyłączeniem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących oraz na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;
- 8) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, Z, ZL, R;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza obszarem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren ZP kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 53-24/54, AZP 53-24/55, AZP 53-24/56, w zespole stanowisk archeologicznych nr 20 Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Miasta i Gminy Buk, poprzez:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, IT.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w §10, §14;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r. – ważnej do 19.07.2018 r., lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, poprzez zagospodarowanie ścieków bytowych, zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowa i gospodarcza wbudowana, dobudowana do zabudowy mieszkaniowej lub wolnostojąca;
 - b) obiekty sportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym między innymi przydomowe baseny otwarte lub kryte, korty tenisowe oraz boiska,
 - c) obiekty rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 400 m²;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalna wysokość budowli: 10,0 m;
- 12) dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 13, 14,
- 13) dachy zabudowy garażowej i gospodarczej: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
- 14) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

- 15) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 16) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 17) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach stalowych;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²;
- 19) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 20) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW.

§ 10. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty sportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym między innymi boiska,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - c) toalety publiczne,
 - d) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - e) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,
 - f) miejsca postojowe dla rowerów,
 - g) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - h) dojścia i dojazdy,
 - i) urządzenia techniczne i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) kolor pokrycia dachowego wiat – ceglastoczerwony lub brązowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 11. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń ozdobna,
 - b) obiekty rekreacji,
 - c) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,
 - d) wody powierzchniowe,
 - e) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, pomosty, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami,
 - f) dojścia i dojazdy,
 - g) urządzenia techniczne i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 12. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy,
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – grunty orne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) łąki i pastwiska,
 - b) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,
 - c) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) urządzenia techniczne i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia techniczne i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) dojścia i dojazdy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW lub z ul. Starowiejskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, w tym m.in. stacje transformatorowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) maksymalną wysokość budowli - 5,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez teren 4IT z ul. Starowiejskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla lotniczych urządzeń naziemnych:
 - a) radaru meteorologicznego,
 - b) radaru dozoru w celu zapewnienia niezakłóconej pracy urządzeń.

§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników;
- 2) dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX:
 - a) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
 - a) co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyjątkiem terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbioru, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych;
- 6) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,

- indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci,

c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalne powierzchnie działek: 3 000 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg – od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod obiekty infrastruktury technicznej.

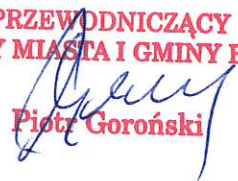
3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY BUK

Piotr Goroński