

z dnia 25 lutego 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych
Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Buk**

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.) oraz 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.) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Buk zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk – zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk nr XII/96/2019 z dnia 29 października 2019 r.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Buk, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kątach nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku lub wiaty;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa stanowi mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, pasażerskiej, porządkowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren obszaru kolejowego lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **kk/U**;

- 2) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 3) teren obszaru kolejowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **kk**;
- 4) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) lokalizację budynków oraz wiat, w tym wiat dla rowerów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a;
- 2) kolorystykę pokrycia dachów stromych z palety barw czerwonej, brązowej, czarnej, szarej lub grafitowej, z uwzględnieniem § 6;
- 3) elewacje budynku z wykorzystaniem np.: kamienia naturalnego, cegły klinkierowej, betonu architektonicznego, szkła, szkła akrylowego, stali lub metali;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat i zadaszeń nad peronami na całym terenie **kk**,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) urządzeń budowlanych z uwzględnieniem § 10 pkt 4 lit. d,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 10 pkt 4 lit. d:
 - o szerokości nie większej niż 1,5 m,
 - o wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - wykonanych z materiałów takich jak: szkło, szkło akrylowe, stal i metal,
 - z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - wolno stojących,
 - na elewacjach budynku w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i detali architektonicznych oraz nieprzekraczających obrysu danej elewacji, równolegle do elewacji budynku, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - f) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c oraz z uwzględnieniem § 10 pkt 4 lit. d:
 - o powierzchni nie większej niż 1,2 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej lub o powierzchni nie większej niż 0,60 m² i o długości boku nie większej niż 0,75 m, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - o powierzchni nie większej niż 0,70 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynku,
 - g) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c oraz z uwzględnieniem § 10 pkt 4 lit. d:
 - szerokości nie większej niż 1,5 m,
 - wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - wykonanych materiałów takich jak: szkło i metal, szkło akrylowe, stal i metal,
 - w odległości pomiędzy tymi urządzeniami nie mniejszej niż 4 m,
 - wolno stojących,
 - na elewacjach budynku w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i detali architektonicznych oraz nieprzekraczających obrysu danej elewacji, równolegle do elewacji budynku, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - h) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 2,0 m od poziomu terenu,

- i) tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem,
 - j) biletomatów;
- 5) zakaz lokalizacji:
- a) ogrodzeń z wykorzystaniem przęseł z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) ogrodzeń pełnych,
 - c) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych na terenie **ZO**;
- 3) na terenie **kk/U** stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w ramach lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenie **kk/U** ochronę budynków, oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków, poprzez:

- 1) zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) zachowanie bryły budynków;
- 3) zachowanie krzyżowego podziału stolarki okiennej, rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych w budynku dworca;
- 4) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia elewacji zawierających dekorację architektoniczną;
- 5) zakaz krycia dachów blachodachówką lub gontem bitumicznym;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów, w tym reklamowych, w sposób zakłócający wystrój architektoniczny i ekspozycję budynków;
- 7) dopuszczenie przywrócenia historycznego wyglądu budynku dworca na podstawie źródeł ikonograficznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach **1KD-L**, **2KD-L**, **kk/U**, **kk** ustala się:

- 1) spójne zagospodarowanie elementami małej architektury i obiektami tymczasowymi;
- 2) zachowanie jednorodnego wyglądu nawierzchni poszczególnych elementów wyposażenia dróg i peronów.

§ 8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:

- 1) na terenie **kk/U**:
 - a) dopuszczenie zachowania lokali mieszkalnych z prawem ich przebudowy,
 - b) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
- 2) na terenie **2KD-L**:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynku obsługi podróżnych oraz wiat, w tym wiat dla rowerów;
 - b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,12, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 12% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy:

- a) nie większą niż 50 m, z uwzględnieniem lit. b-c,
- b) na terenie **kk/U** nie większą niż 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- c) budynków i wiat na terenie **2KD-L** nie większą niż 6 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- d) obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem nie większą niż 4 m,
- e) wiat i zadaszeń nad peronami na terenie **kk** nie większą niż 4 m;

4) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich i z uwzględnieniem pkt 5 oraz § 4 pkt 2 i § 6, dla:

- a) budynku obsługi podróżnych,
- b) wiat,
- c) obiektów tymczasowych;

5) na terenie **kk** dowolny kąt i forma nachylenia połaci dachowej;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 500 m²;

7) dostęp do przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem pkt 8;

8) na terenie **ZO** dostęp do dróg publicznych poprzez teren **kk**;

9) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 11.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach **ZO**, **1KD-L**, **KDW** zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnianie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielopolska Dolina Kopalna – wody czwartorzędowe;
- 4) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zachowania przy lokalizacji budowli, budynków, drzew i krzewów odpowiednich odległości od granicy obszaru kolejowego i od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dla terenów **1KD-L**, **2KD-L**, **KDW**, **kk/U**, **kk** szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się dla terenów **1KD-L**, **2KD-L**:
 - a) drogi klasy lokalnej,
 - b) lokalizację stanowisk postojowych,
 - c) lokalizację chodnika, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) lokalizację ścieżki rowerowej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w miejscach ograniczeń terenowych dopuszczenie zastąpienia chodnika i ścieżki rowerowej ciągiem pieszo-rowerowym, chodnikiem z dopuszczonym ruchem rowerowym lub ścieżką rowerową z dopuszczeniem ruchu pieszego,
 - f) lokalizację placu do zawracania samochodów;
- 3) ustala się dla terenu **KDW**:

- a) drogę wewnętrzną,
 - b) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. d,
 - c) lokalizację chodnika, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) dopuszczenie zastąpienia chodnika i jezdni pieszo-jezdnią,
 - e) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
- 4) na terenach dróg publicznych:
- a) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym planem,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych powodujących uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie;
- 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 8;
- 8) zakazuje się lokalizacji napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kolejowej sieci trakcyjnej i telekomunikacyjnej.

§ 11. W zakresie stanowisk postojowych ustala się:

- 1) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każdy lokal mieszkalny: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych: 5 stanowisk postojowych,
 - c) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk, o których mowa w lit. a-b;
- 2) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt. 1.

§ 12. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

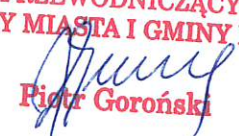
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **kk/U**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

§ 13. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY BUK**

Piotr Goroński