

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi przy ulicach Jana Pawła II, Konwaliowej i Kwiatowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi przy ulicach Jana Pawła II, Konwaliowej i Kwiatowej, 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,32 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować ścianę frontową budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka;

- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 11) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, skateparki.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej, a także dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowy z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - b) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego lub antracytowego;
- 5) kolor elewacji: biel, odcienie szarości, beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 8,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 9) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren 1ZP, 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 stanowiska archeologicznego nr AZP 53-24/101, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

2. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach, 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 ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych, w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 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;
- 3) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Słeszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r., ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat i budynków gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) na terenach 1MN, 6MN oraz 9MN dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: 50 m²;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz ochrony i zachowania istniejącego zbiornika wodnego, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1MN, 6MN, 9MN: 0,90,
 - b) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN: 0,75;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN, 6MN, 9MN: 30%,
 - b) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN: 25%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

- 9) maksymalna wysokość:
- a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) garaży, wiat i budynków gospodarczych: 6,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) garaży, wiat i budynków gospodarczych: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) na terenach 1MN, 6MN, 9MN: 700 m²,
 - b) na terenie 5MN: 900 m²;
 - c) na terenach 4MN, 8MN: 1100 m²;
 - d) na terenach 2MN, 3MN, 7MN: 1200 m²;
- 14) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1MN z drogi 1KDL - ul. Kwiatowej, zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDW, 2KDW,
 - c) terenu 3MN z dróg 2KDW, 4KDW,
 - d) terenu 4MN z dróg 2KDW, 3KDW, 4KDW,
 - e) terenu 5MN z dróg 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW,
 - f) terenu 6MN z drogi 6KDW,
 - g) terenu 7MN z drogi 4KDW,
 - h) terenu 8MN z dróg 4KDW, 5KDW, 6KDW,
 - i) terenu 9MN z drogi 1KDL - ul. Kwiatowej, zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu lub drogi 1KDW.

§ 10. Dla terenu publicznej zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zieleń ozdobna,
 - b) obiekty rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) obiektów sportowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym między innymi boisk,
 - b) wiat rekreacyjnych o maksymalnej wysokości 3,5 m oraz maksymalnej powierzchni do 25,0 m²;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi 4KDW.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Konwaliową, zlokalizowaną poza obszarem planu oraz ul. Kwiatową zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, z wyjątkiem dróg 5KDW, 7KDW,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) nakaz nasadzeń zieleni ozdobnej w formie szpalerów, zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem zjazdów oraz stanowisk postojowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 4) 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) co najmniej 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 5) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 6) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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, 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 rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 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;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) z terenów komunikacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych 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.

§ 13. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) na terenach 1MN, 6MN, 9MN: 700 m²,
- b) na terenie 5MN: 900 m²;
- c) na terenach 4MN, 8MN: 1100 m²,
- d) na terenach 2MN, 3MN, 7MN: 1200 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 wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej.

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

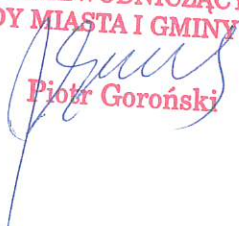
§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. 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:

- 1) dla terenów MN: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY BUK

Piotr Goróński