

UCHWAŁA NR/...../2021 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Dworcowej, torów kolejowych, drogi do Szewc, rzeki Trupiny w Buku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Dworcowej, torów kolejowych, drogi do Szewc, rzeki Trupiny w Buku, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń 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 planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag 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) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MW/U – 2MW/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW-5MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U-3U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP-11ZP;
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami 1WS-4WS;
- 7) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD-3KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-10KDW;
- 10) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDwx.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach MW, MW/U i U szyldów wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie MW/U i U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m².

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MW i MW/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz zachowania, na terenach U, w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenie US, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszar zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-23/70, gdzie ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed zgłoszeniem zamiaru budowy lub wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenów 1MW/U-2MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w kondygnacji parterowej budynków;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 11) dachy dowolne;
- 12) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 50% powierzchni dachu budynku;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 14) wysokość budynków:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
- 15) maksymalna wysokość budowli:
- a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 18) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 19) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
- 20) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
- a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu,;
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeźdża, dojazdu i parkingi.
2. Dla terenów 1MW-5MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 30,0m;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy;
 - a) dla terenów 1MW, 2MW - 40% powierzchni działki,
 - b) dla terenów 3MW, 4MW, 5MW - 30% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
 - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
 - 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
 - 10) dachy dowolne;
 - 11) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni dachu budynku;
 - 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 13) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
 - 14) maksymalna wysokość budowli:

- a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
 - 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 17) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 18) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
 - 19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu;
 - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 800 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi.

3. Dla terenów 1U-3U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków usługowych oraz budynku garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług oświaty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) zakaz lokalizacji budynków handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku usługowym lub w formie wolno stojącej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dachy dowolne,
- 13) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni dachu budynku;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków usługowych i garażowych;
- 15) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 16) wysokość budynków garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,

- b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 17) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - 18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
 - 19) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
 - 20) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 21) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
 - 22) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie działki;
 - 23) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m², wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: usługi sportu i rekreacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków sportu i rekreacji, budynków gastronomii oraz innych budynków usługowych związanych z podstawową funkcją terenu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji placu utwardzonego;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych SN/nn;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
 - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
 - 11) dachy dowolne;
 - 12) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni dachu budynku;
 - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 14) wysokość budynków:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 15) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

- 17) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
 - 18) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 19) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
 - 20) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług na terenie działki;
 - 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenów 1ZP-11ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.
6. Dla terenów 1WS-4WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się 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 - Stęszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r. lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MW/U – 25,0 m,
 - b) na terenach MW – 25,0 m,
 - c) na terenach U – 30,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach MW/U – 800 m²,
 - b) na terenach MW – 800 m²,
 - c) na terenach U – 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o nr 144;
- 3) nakaz obsadzenia terenów zielenią izolacyjną o szerokości minimalnej 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg i linii kolejowej;
- 5) do czasu skablowania linii elektroenergetycznych 15kV, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych linii zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w sąsiedztwie linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice – granica państwa.

§13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD – 3KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-10KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDwx, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 7KDW, 10KDW;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych KDD i dróg wewnętrznych KDW;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2021 RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia2021r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych w rejonie ul. Dworcowej, torów kolejowych, drogi do Szewc,
rzeki Trupiny w Buku**

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 29 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXI/177/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Dworcowej, torów kolejowych, drogi do Szewc, rzeki Trupiny w Buku, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie

wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych a zaproponowany w planie układ komunikacyjny stanowi ich kontynuację.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 300 m od stacji kolejowej Buk, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 30 min.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
Układ komunikacyjny projektowany i układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) w obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Buk nie podjęto stosownej uchwały. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę Nr XLVIII/361/2018 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Buk, na mocy której opracowano „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Buk w latach 2014-2018”. Ponieważ obszar opracowania planu objęty jest ustaleniami planu obowiązującego, należy przyjąć, że opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami wskazanego powyżej dokumentu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.