

**UCHWAŁA NR ...../...../2022 RADY MIASTA I GMINY BUK**  
**z dnia .....2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi w sąsiedztwie rodzinnych ogrodów działkowych przy ul. Św. Rocha**

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.), 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 w sąsiedztwie rodzinnych ogrodów działkowych przy ul. Św. Rocha, 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 1,53 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 terenu dominującą 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, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka;
- 9) 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;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej i ochrony zdrowia, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, przechowywania i magazynowania produktów roślinnych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 200 m<sup>2</sup>;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną przez administrację publiczną;
- 12) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku.

### **§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM;
- 3) tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

### **§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 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej, a także dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego lub antracytowego;
- 6) kolor elewacji: biel, odcienie szarości, beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
  - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 9;
  - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 10) 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/U, 2MN/U, 3MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) teren 1RM, kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

**§7.** 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

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 - Stęszew", 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 oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
  - c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat i budynków gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) garaży, wiat i budynków gospodarczych: 6,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna;

- 12) geometria dachów:
  - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 13,
  - b) garaży, wiat i budynków gospodarczych: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 13) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MN/U z drogi 1KDD,
  - b) terenu 2MN/U z dróg 1KDD, 2KDD,
  - c) terenu 3MN/U z dróg 1KDD, 2KDD lub z ul. Św. Rocha, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§10.** Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ograniczenie chowu i hodowli zwierząt do 5 DJP;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 1,05;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 45%;
- 9) maksymalna wysokość:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,0 m,
  - b) garaży, wiat: 6,0 m,
  - c) budowli: 9,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - b) garaży, wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD lub z ul. Św. Rocha, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§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 drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - 2) lokalizację terenów 1KDD, 2KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
    - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
    - 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,
    - 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 jednorodzinny,
    - c) co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach usługowych,
    - d) co najmniej 2 stanowisk postojowych na terenie 1RM;
  - 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 komunalnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 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,
    - mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem 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:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - b) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła do celów grzewczych;
- 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg – od 60° do 120°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleni 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/U, RM: 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.