

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Buku przy ul. Otuskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Buku przy ul. Otuskiej, 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 0,85 ha.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) głównych połąciach dachowych – należy przez to rozumieć najwyżej położone połącie dachu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę, w jakiej można sytuować ścianę frontową budynku lub wiaty, 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;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków oraz wiat na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wszystkich budynków oraz wiat na działce budowlanej;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu dominującą na działce;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu uzupełniającą przeznaczenie podstawowe, obejmującą nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 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, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną przez administrację publiczną, w tym między innymi z zakresu usług socjalnych, społecznych, opieki nad dziećmi i oświaty;
- 12) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć formy zieleni niskiej, średniej i wysokiej, kształtowane i komponowane przez człowieka.

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie na całym obszarze planu – teren zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/UP.

**§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 budynków 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, wyłącznie wzdłuż zabudowanej granicy na sąsiedniej działce budowlanej;
- 3) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej, a także dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowy z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°: kolory zastosowanych materiałów w barwach dla nich naturalnych;
- 6) kolor elewacji: biel, odcienie szarości, beżu, piaskowego, zielonego oraz ceglanego, a także kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;

- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, 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) zakaz lokalizacji:
  - a) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakaz zachowania na terenie 1U/UP, 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.

**§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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/UP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych.

**§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 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 terenu zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
  - b) budynki usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parking dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży, w tym wielostanowiskowych, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b oraz z wyłączeniem pozostałych elementów dachu, w tym między innymi świetlików, lukarn, dla których nie ustala geometrii oraz kąta nachylenia,
  - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna z ul. Otuskiej lub ul. Dobieżyńskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Otuską lub ul. Dobieżyńską, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w budynkach;

- 3) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
  - 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczenie uwzględnienia miejsc postojowych, określonych w pkt 4, w ogólnym bilansie stanowisk postojowych, których liczba wynika z wymagań określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu;
  - 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
    - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do gruntu,
    - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków komunalnych;
  - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, studniach chłonnych, zbiornikach odparowujących, ogrodach deszczowych lub innych urządzeniach lokalnej retencji wód, zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zasilanie z:
      - sieci elektroenergetycznej,
      - instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
  - 7) 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 instalacje odnawialnych źródeł energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- b) zakaz stosowania paliw stałych, w tym między innymi drewna jako głównego źródła ciepła do celów grzewczych;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek: 1000 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 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.

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

**§14.** 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%.

**§15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

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