

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ

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 terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ, 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 12,9 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) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować ścianę frontową budynku;

- 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) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 10) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka;
- 11) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy ciekami Trupina, a terenami zabudowy;
- 12) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS/Z;
- 4) teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

§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 zieleni ozdobnej, a także dojazdów, stanowisk postojowych, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym między innymi sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV, 15 kV, 110 kV, 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: odcienie szarości lub grafitu;
- 5) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory 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, 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 znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym między innymi z zakresu inwestycji celu publicznego oraz elektroenergetyki;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni,
 - b) zakładów spielania zwłok,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr AZP 53-24/95, 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 symbolem 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 części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Dolina Kopalna

Wielkopolska", poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych lub przemysłowych, 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 terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: objekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, w tym objekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat i budynków gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego oraz wolnostojących portierni;
- 3) nakaz nasadzeń zieleni buforowej w pasie o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz nasadzeń zieleni ozdobnej w formie szpaleru, o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,40;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, wiat, budynków gospodarczych, portierni: 8,0 m,
 - c) budowli: 25,0 m;
- 10) geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 12) minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL.

§10. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, w tym między innymi:
 - a) obiekty budowlane stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ Buk,
 - b) stacje transformatorowe,
 - c) urządzenia i sieci elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) wolnostojących portierni,
 - c) pozostałych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz nasadzeń zieleni buforowej w pasie o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m,
 - b) budowli: 25,0 m;
- 9) geometria dachów budynków: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 10) obsługa komunikacyjna z ul. Przemysłowej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§11. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS/Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody ciekłe Trupina wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejazdów i przepustów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Buk (BUK) – GPZ Opalenica (OPA) oraz relacji GPZ Plewiska (PLE) – GPZ Buk (BUK), o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,

- b) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:
- a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu od linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz ul. Przemysłową, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) lokalizację terenu 1KDL, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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 dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 4) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
 - a) co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - b) co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 10 osób zatrudnionych produkcyjnej;
 - c) co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 200 m² powierzchni użytkowej magazynowej,
 - d) co najmniej 1 stanowiska postojowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E;
- 5) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc załadunku i oczekiwania na załadunek w granicach działek budowlanych;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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 terenu komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymieniony w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenu 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 i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych 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,
 - c) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych pochodzących z powierzchni utwardzonych, w tym parkingów i placów manewrowych, przed odprowadzeniem do gruntu;
- 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,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, 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 i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§14. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 3 000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 25,0 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 wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

§16. 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 terenu P/U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

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

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