UCHWAŁA NR XIX/142/2026
RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej, zwany 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. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu" - z*ałącznik nr 1;*

2) 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 2*.

3) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu - *załącznik nr 3.*

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, który posiada jeden lokal mieszkalny albo jeden lokal mieszkalny i lokal usługowy, przy czym powierzchnia usługowa budynku stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;

2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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, tarasów i schodów zewnętrznych;

4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

5) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U;

2) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;

3) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

§ 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 komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

3) dopuszczenie lokalizacji szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m^2;

4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem ich funkcji użytkowania i dotychczasowych parametrów oraz ich likwidacji;

5) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;

6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

§ 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 MN-U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) nakaz zachowania na terenach MN-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.

§ 6. Nie ustala się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny usług;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

6) dopuszczenie lokalizacji wiat;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

10) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

13) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego, przy czym powierzchnia przykrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 20% całej powierzchni zadaszeń;

14) dla pozostałych budynków dachy dowolne;

15) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

16) wysokość zabudowy:

a) budynku nie więcej niż 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budowli jako obiektów wolnostojących do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),

c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 2,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

d) wiat nie więcej niż 5,0 m;

17) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

18) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

19) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;

20) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej budynku na terenie działki;

21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 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 na terenach MN-U – 20,0 m,

2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN-U – 1000 m^2,

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 uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 3);

2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN200 wraz ze strefą kontrolowaną, z zastrzeżeniem pkt. 4) oraz z uwzględnieniem ograniczeń:

a) wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pasa eksploatacyjnego, o szerokości 3 m od osi linii w obie strony, niezbędnego do prowadzenia prac eksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na kablową linię elektroenergetyczną średniego napięcia, przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;

4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN200 i zmiany jej parametrów technicznych, zmianie ulega określona dla niej strefa kontrolowana do odległości wynikających z przepisów odrębnych;

5) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej w strefie kontrolowanej gazociągu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”;

7) 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.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

b) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenów z terenu komunikacji publicznej KDG oraz terenu komunikacji wewnętrznej;

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, z uwzględnieniem §12 pkt 2;

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) dopuszczenie zastosowania zbiorników bezodpływowych,

c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 10);

10) zakaz lokalizacji:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,

b) urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

c) 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. Traci moc Uchwała Nr XLVI/281/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 grudnia 2001 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 105, poz. 2624 z 2002 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina Buk, w granicach planu uchwalonego.

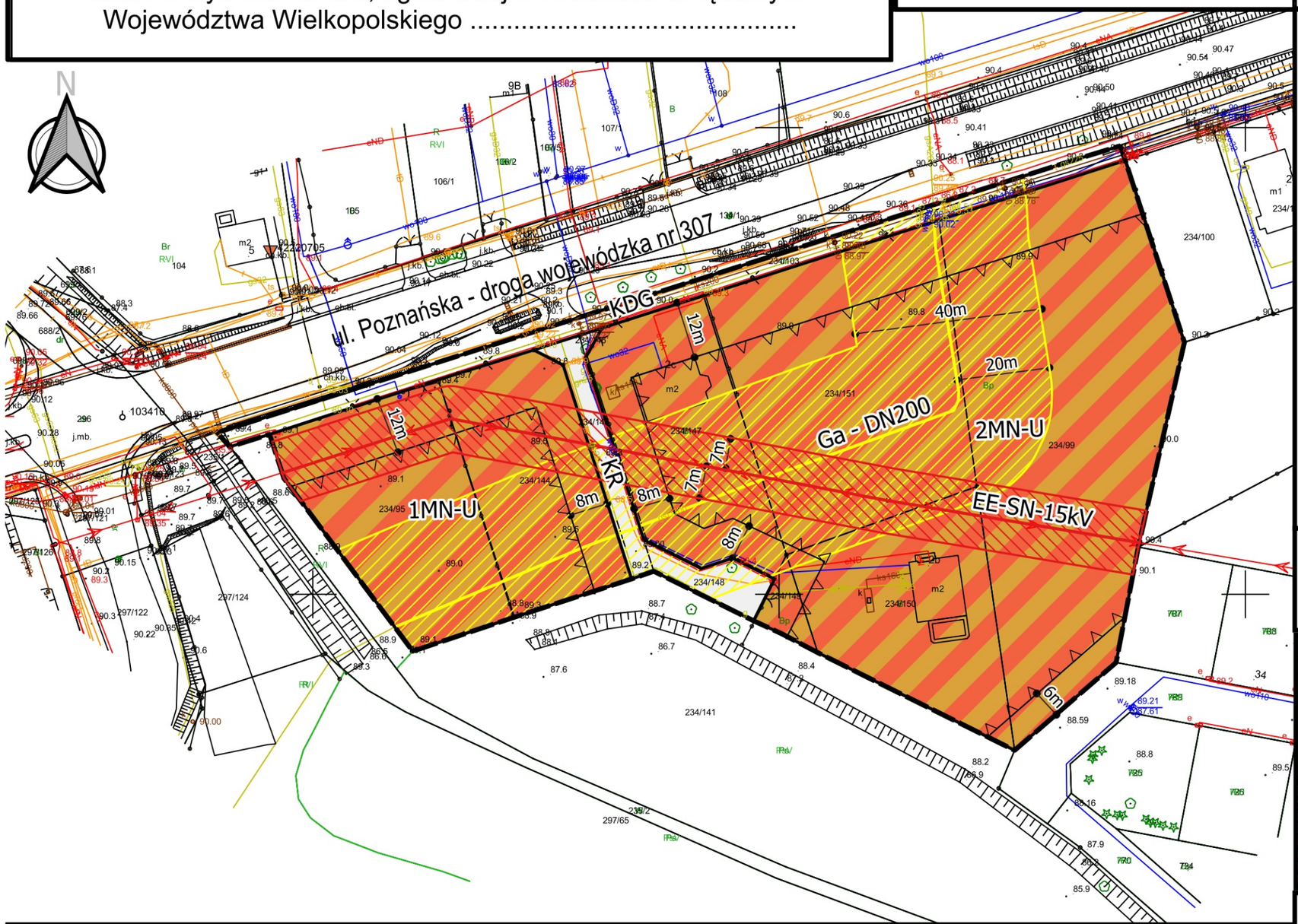
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W NIEPRUSZEWIE W REJONIE ULIC POZNAŃSKIEJ I PSZENICZNEJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/142/2026 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 stycznia 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego .....

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług
- KDG - teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej
- KR - teren komunikacji wewnętrznej

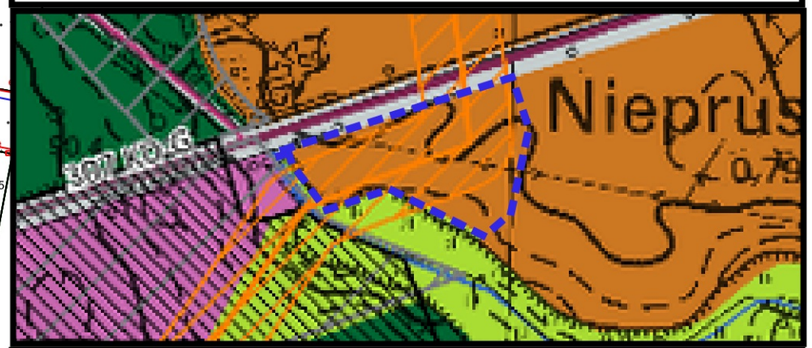
Inne ustalenia:

- Ga-DN200 - sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN200
- strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia
- EE-SN-15kV - napowietrzna linia elektoenergetyczna 15kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej

Obszar opracowania planu położony jest w granicach złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BUK

SKALA 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- M3 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach wiejskich
- - tereny komunikacji kołowej
- - tereny zieleni - łączniki ekologiczne
- - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu - Licencja nr GKG.GZW.4062.120.2024_13.2_CL1 wydana przez Starostę Poznańskiego

Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/142/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Plan zakłada realizację dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Buk.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Buk.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.;

1) dotacji unijnych,

2) dotacji samorządu województwa,

3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

4) kredytów i pożyczek bankowych,

5) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/142/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Zbiór danych przestrzennych dotyczących planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały nr XIX/142/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 26 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr III/14/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej, 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.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 1 października 2024 r. w prasie, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia. Obwieszczenie/ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk nr GP.6721.11.2024 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 1 października 2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Buku oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Buk, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty publikacji obwieszczenia/ogłoszenia. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 1 października 2024 r. nr GP.6721.11.2024 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 11 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz 1 wniosek od osoby fizycznej. Burmistrz Miasta i Gminy Buk podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu szczegółowo określił zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz poprzez określenie poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 11 września 2025 r. nr GP.6721.11.2024 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Następnie rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej prowadzone były w terminie od dnia 25.11.2025 r. do dnia 23.12.2025 i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 25.11.2025 r. do dnia 23.12.2025 r.,

2) spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 11 grudnia 2025 r. (czwartek) o godz. 15:00 w Sali Miejskiej (dawna synagoga) w Buku przy ul. Mury 5,

3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 9 grudnia 2025 r. (wtorek), w godz. 15:00 - 15:30 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Buk, ul. Ratuszowa 1, 64-320 Buk (budynek A - hol wejściowy).

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony raport podsumowujący ich przebieg, zawierający m.in. wykaz uwag oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niepruszewie w rejonie ulic Poznańskiej i Pszenicznej wraz z raportem z przeprowadzenia konsultacji społecznych przedłożono Radzie Miasta i Gminy Buk do uchwalenia.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 3 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 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. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 15) 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie terenów inwestycyjnych w obszarach najlepiej do tego przystosowanych, których realizacja będzie miała wpływ na rozwój gospodarczy gminy,

3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin 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, teren objęty planem nie jest położony na terenie krajobrazów priorytetowych;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – odstąpiono od wprowadzenia szczegółowych zapisów dotyczących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z brakiem występowania w obszarze planu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz obiektów podlegających ochronie w myśl przepisów w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

8) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

11) 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;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, w tym 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. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - odstąpiono od wprowadzenia szczegółowych zapisów w zakresie zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska w związku z podstawowym przeznaczeniem terenu;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – odstąpiono od wprowadzenia terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów objętych planem oraz położenie ich w sąsiedztwie terenów zainwestowanych.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 15) 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.

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 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 w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 o niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, a zaproponowany w planie układ komunikacyjny stanowi do nich nawiązanie.

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 ok. 2500 m od stacji kolejowej Otusz, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 25 min.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny projektowany stanowi sieć dróg wewnętrznych i 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 i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnej kadencji Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę Nr LXII/573/2024 z dnia 26 marca 2024 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 2018-2023". Zgodnie z zaleceniami określonymi w dokumencie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Buk w latach 2018-2023, dla planów sporządzonych na podstawie nieobowiązującej ustawy, wskazane jest „*przeprowadzenie aktualizacji, z uwagi na nieprecyzyjne zapisy dotyczące możliwości zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym weryfikacji granic opracowania planów*". Część obszaru zlokalizowanego w granicach niniejszej uchwały objęta jest ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami w Niepruszewie przy ul. Poznańskiej – gmina Buk", uchwalonego uchwałą Nr XLVI/281/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 grudnia 2001 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 105, poz. 2624 z 2002 r.). Wobec powyższego zachodzi konieczność jego aktualizacji na mocy wskazania w opracowanym dokumencie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Buk w latach 2018-2023. Tym samym 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 przeanalizowano i określono szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne. Wyniki analizy wykazują, że realizacja ustaleń planu nie przyniesie wpływów do budżetów gminy. Jednocześnie, nie zakłada się znaczących wydatków z budżetu gminy dla realizacji ustaleń planu, wynika to z braku konieczności wykupu terenów pod np. realizację dróg publicznych jak i również realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnego dla potrzeb dopuszczonych w planie inwestycji.