UCHWAŁA NR XIX/143/2026
RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie

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 oraz art. 27 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, 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. ze zmianami.

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 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) 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,
3) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%,
4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów - teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem P-U.

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

1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 2,2 m od strony dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 25 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m^2;
3) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 25 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m^2;
4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 10 m^2.

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

1) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego oraz chowu lub hodowli zwierząt;

3) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem, zbieraniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

§ 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 53-24/139, gdzie ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjowanego stanowiska archeologicznego;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed zgłoszeniem zamiaru budowy lub wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie ustala się szczegółowych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. Dla terenu **P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;

2) dopuszczenie lokalizacji jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu, o powierzchni zabudowy do 35 m^2, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji wiat;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;

5) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;

6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;

7) dopuszczenie lokalizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków;

8) dopuszczenie lokalizacji lądowisk dla śmigłowców i dronów;

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

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2,0;

11) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 2,0;

12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;

14) dachy dowolne;

15) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

16) wysokość zabudowy:

a) budynku nie więcej niż 25,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) budowli jako obiektów wolnostojących do 50,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),

c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 15,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

d) wiat nie więcej niż 25,0 m;

17) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;

18) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;

19) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki w ilości minimum:

a) 2 miejsca na 10 zatrudnionych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym minimum 2 miejsc na działce dla samochodów ciężarowych,

b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 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 terenie P-U – 20,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki na terenie P-U – 2500 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 zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1";

3) 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;

4) w przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, nakaz ich lokalizacji na terenach P-U oraz nakaz zachowania wymogów i obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych;

5) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych.

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

1) w zakresie systemów komunikacji - nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;

3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach komunikacji drogowej publicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:

a) do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub,

b) do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnej oczyszczalni ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

d) dopuszczenie odprowadzenia oczyszczonych ścieków do odbiorników zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu z zachowaniem przepisów odrębnych;

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 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące,

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

c) elektrowni wiatrowych;

11) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz zbiorników na gaz płynny;

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. Traci moc uchwała Nr LVIII/523/2023 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie w granicach niniejszego planu.

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

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PARKU PRZEMYSŁOWEGO W NIEPRUSZEWIE

SKALA 1:1000

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

Powiat: Powiat poznański
Jednostka ewid.: 302103_5 Buk - obszar wiejski
Obręb: 0006 Niepruszewo
Układ wsp.: 2000_18
Układ odn.: PL-EVRF2007-NH
Id sprawy: GKG.GZW.4062.13.2025

Załącznik nr 1 do Uchwały NrXIX/143/2026 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 stycznia 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

Oznaczenia:

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

Przeznaczenie terenów:

- P-U - teren produkcji lub usług

Inne ustalenia:

- zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod numerem AZP 53-24/139

Teren objęty opracowaniem planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

P-U

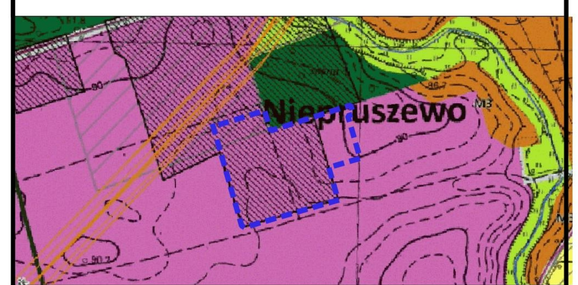
ul. Gisiowa

ul. Kasztanowa

5m

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu - Licencja nr GKG.GZW.4062.13.2025_3021_P wydana przez Starostę Poznańskiego
Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BUK SKALA 1:10000



- granica obszaru objętego planem
- P/U - tereny koncentracji przemysłu i usług
- lasy
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/143/2026

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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Plan nie zakłada realizacji 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/143/2026

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/143/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 30 października 2024 r. podjęła Uchwałę Nr VI/51/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, 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 zmiany planu ukazało się w dniu 19 listopada 2024 r. w prasie, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia. Obwieszczenie/ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk nr GP.6721.7.2024 o przystąpieniu do opracowania zmiany planu zostało wywieszone w dniu 19 listopada 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 przedmiotowej zmiany planu w terminie 21 dni od daty publikacji obwieszczenia/ogłoszenia. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 19 listopada 2024 r. nr GP.6721.7.2024 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do zmiany 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 zmiany planu oraz 1 wniosek od przedsiębiorstwa. Burmistrz Miasta i Gminy Buk podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu szczegółowo określił zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz poprzez określenie poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, pismami z dnia 13 czerwca 2025 r. nr GP.6721.7.2024 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie zmiany planu w następstwie uwzględnienia opinii organów, ponowiono w niezbędnym zakresie procedurę planistyczną w przedmiocie uzgodnienia i zaopiniowania projektu zmiany planu. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 22 września 2025 r. nr GP.6721.7.2024 został przekazany właściwym organom do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Następnie rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu. Konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie prowadzone były w terminie od dnia 25.11.2025 r. do dnia 23.12.2025 i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu zmiany 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. 15:45 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. 15:30 - 16:00 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 zmiany planu.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie 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 niniejszej zmiany planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 poprzez wprowadzenie stosownych ustaleń w związku z występowaniem w obszarze zmiany planu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

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 oraz nakazu wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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 zmianą planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do zmiany planu;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu zmiany 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 zmiany planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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, 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, określono w ustaleniach zmiany planu dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych przy ich lokalizacji;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 15) ustawy wprowadzono w formie ustaleń kształtujących przestrzeń obszaru objętego zmianą planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zmiana planu 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.

Zmiana planu została opracowana 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 zmiany 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;

Zmiana planu w większości wprowadza tereny o średniej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem zmiany planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania zmiany planu oddalony jest w odległości ok. 1500 m od stacji kolejowej Otusz, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 20 min.

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

Układ komunikacyjny przylegający do granic opracowania zmiany planu stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w sposób zgodny z zamierzeniem inwestycyjnym inwestora. 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, należy dążyć do zwiększenia powierzchni terenu gminy objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w perspektywie przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotem opracowania jest zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania, tym samym opracowanie niniejszego aktu prawa miejscowego jest 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 zmiany planu na finanse publiczne. Wyniki analizy wykazują, że realizacja ustaleń zmiany planu nie przyniesie wpływów do budżetów gminy. Jednocześnie, nie zakłada się znaczących wydatków z budżetu gminy dla realizacji ustaleń zmiany 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.