

Projekt

z dnia 9 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY BUK**

z dnia 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 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m²;

- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 25 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 10 m².

§ 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 zewidencjonowanego 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 m², 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 dojazdów 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 m²;
- 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 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², 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 m²;
- 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.

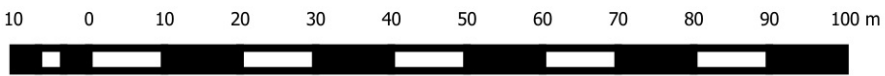
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 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.

SKALA 1:1000



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 Nr Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 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

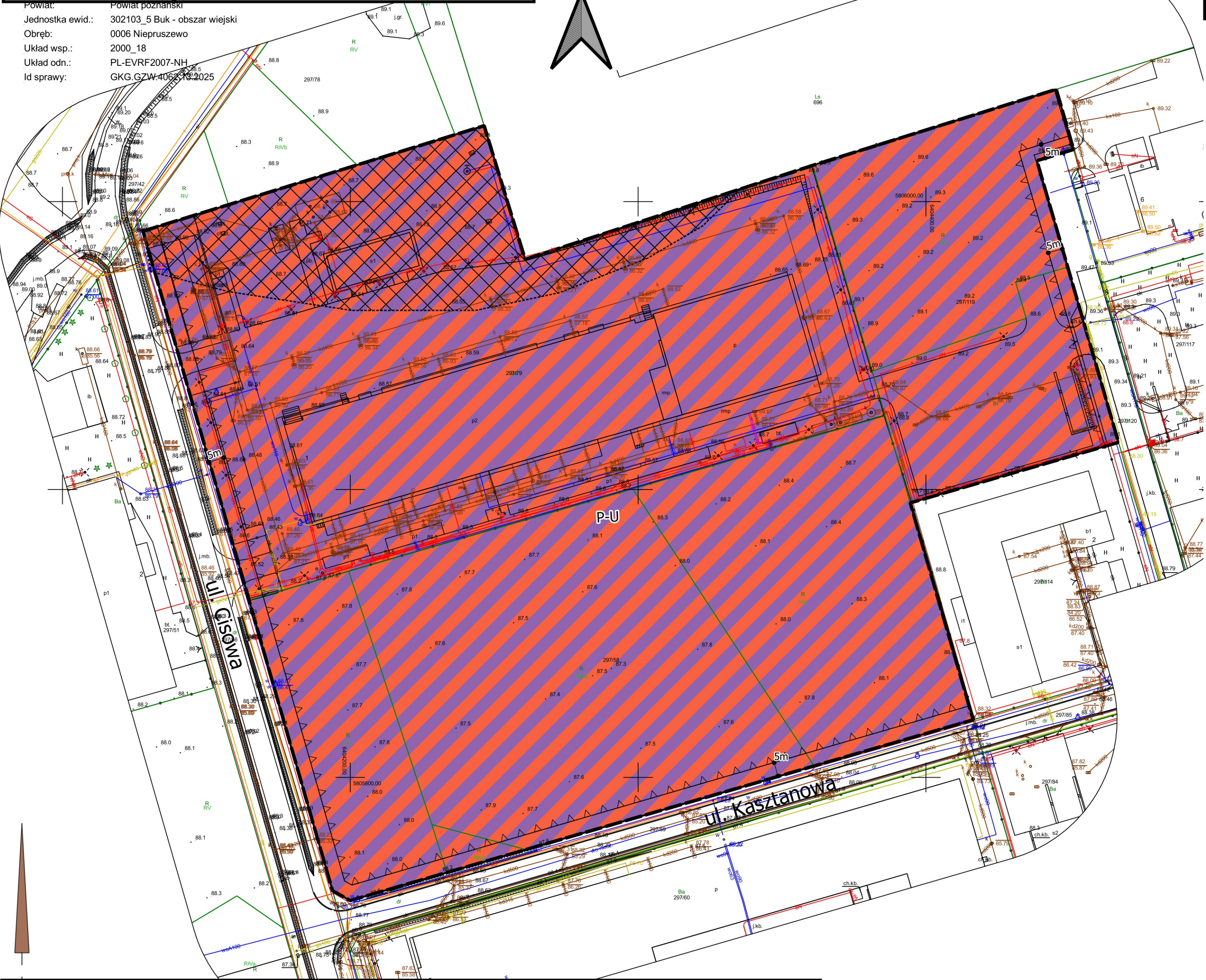
Przeznaczenie terenów:

P-U - teren produkcji lub usług

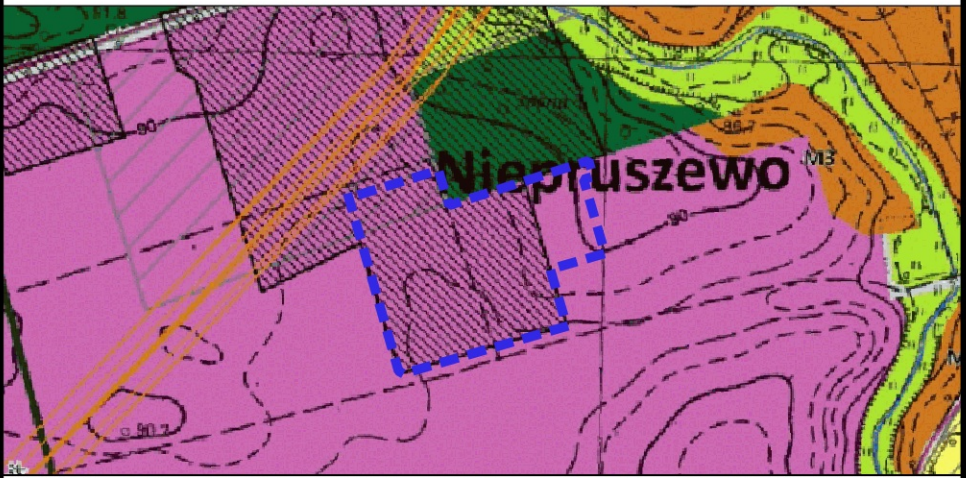
Inne ustalenia:

- 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"



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

las

zewidencjonowane stanowiska archeologiczne

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

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 ciepłej, 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
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 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

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 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 r. 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 poważnych 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.