

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia

w sprawie 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 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk - zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk nr XII/96/2019 z dnia 29 października 2019 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie” w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 15°;
- 2) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku i wiaty;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70 %, z wyłączeniem żywopłotów;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej

kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny produkcji lub usług, oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U, 8P-U i 9P-U;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 5) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE i 7IE;
- 6) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;
- 7) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL;
- 8) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem wyjątku określonego w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 2,2 m od strony dróg i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach P-U, umieszczanych na elewacji lub wolno stojących w liniach zabudowy, o wysokości do 25 m, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 14 oraz § 11 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenie U, umieszczanych na elewacji lub wolno stojących w liniach zabudowy, o wysokości do 15 m, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na terenach KDL, KDD i U, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni, na jednej działce, do 5 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz obsadzenia terenów 7P-U, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będących poza obszarem opracowania planu, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4 m;
- 2) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem, zbieraniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) roboty ziemne powodujące zmianę charakteru dotychczasowej działalności mogącej prowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, w granicach obszaru objętego planem, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej, pod warunkiem uwzględnienia przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych na terenach dróg, w tym drogi głównej KDG.

§ 8. 1. Dla terenów 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U, 8P-U i 9P-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 od strony dróg KDL i KDD oraz od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji lądowisk dla śmigłowców i dronów;

- 8) intensywność zabudowy od 0 do 2,0 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne lub dachy płaskie;
- 12) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 25 m, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 14 i 15;
- 13) wysokość budowli innych niż wiaty nie więcej niż 50 m, z uwzględnieniem wyjątku określonego w pkt 14;
- 14) na terenie 1P-U wysokość budynków i budowli nie więcej niż 15 m;
- 15) na terenie 3P-U wysokość budynków nie więcej niż 40 m;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości:
 - a) minimum 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;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

2. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;
- 9) dachy skośne lub dachy płaskie;
- 10) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 10 m;
- 11) wysokość budowli innych niż wiaty nie więcej niż 15 m;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

3. Dla terenów 1ZN i 2ZN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3–7;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zakrzewień i zadrzewień, z wyjątkiem terenu

w strefie kontrolowanej gazociągu w/c DN 200, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przepustów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, z uwzględnieniem zapisów § 11 pkt 7;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.

4. Dla terenu L ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątku określonego w pkt 3;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

5. Dla terenów 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE i 7IE ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 2) intensywność zabudowy od 0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5 % powierzchni działki;
- 5) dachy skośne lub dachy płaskie;
- 6) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 5 m.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1".

§ 10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów P-U i U:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

- 2) minimalna powierzchnia działki 2500 m² dla terenów P-U i 900 m² dla terenu U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w pkt. 1–3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz zastosowania oświetlenia terenu mogącego powodować wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników autostrady;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych od strony drogi KDG i autostrady, będącej poza obszarem opracowania planu, skierowanych do użytkowników dróg, mogących rozpraszać uwagę użytkowników tych dróg;
- 3) zakaz lokalizacji wieży, masztów i innych obiektów wysokościowych w odległości, bliższej niż odległość równa jednokrotności całkowitej wysokości tych budowli, od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady;
- 4) nakaz ukształtowania powierzchni terenu w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych w kierunku pasa drogowego autostrady;
- 5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 6) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości po 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- 7) nakaz zachowania dla sieci gazowej w/c DN200 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 35 m od osi linii w obie strony, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, wraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pasa eksploatacyjnego, o szerokości 3 m od osi linii w obie strony, niezbędnego do prowadzenia prac eksploatacyjnych;
- 8) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR,

- o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- e) obsługę komunikacyjną terenów z dróg KDL i KDD oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej, w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie dróg nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) 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;
- 10) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz zbiorników na gaz płynny;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Traci moc uchwała nr XIX/162/2020 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r., poz. 5854).

§ 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 %.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../... RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego
w Niepruszewie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, opracowany został w oparciu o uchwałę nr XLVII/418/2022 Rada Miasta i Gminy Buk z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Buk, w obrębie Niepruszewo i obejmuje powierzchnię ok. 217,4 ha. Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, zatwierdzony uchwałą nr XIX/162/2020 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r., poz. 5854).

Obecnie część działek, objętych niniejszym planem, stanowi grunty orne klasy IIIa i IIIb. Jednak obecnie obowiązujący plan miejscowy, jak i plany miejscowe obowiązujące do 28 lipca 2020 r. przeznaczają je na cele nierolnicze. Na etapie opracowania planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/242/2001 z dnia 29 maja 2001 r., decyzją nr GZ.tr.051/602-62/01 z dnia 11 maja 2001 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 86,90 ha gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 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:

- 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) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych 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, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób

- zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 10) 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;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień 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. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury 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.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Na przedmiotowym terenie ze względu na ograniczone zasoby wodne ujęcia Kalwy należy ograniczyć rozwój przemysłu wodochłonnego, który miałby być obsługiwany z sieci wodociągowej. W związku z czym, w projekcie planu dopuszczono lokalizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obecne ujęcia wody oraz możliwość oczyszczania ścieków w całości zabezpieczają potrzeby mieszkańców i przemysłu dla celów socjalno-bytowych. Dodatkowo przewiduje się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza tereny charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Ustalenia planu umożliwiają użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne, klasy lokalnej, uzupełnione drogami klasy dojazdowej oraz drogami wewnętrznymi (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej). Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszzy i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczej wsi Niepruszewo. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest głównie z uwagi na potrzebę wprowadzenia na przedmiotowym terenie odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc instalacji oraz korektę niektórych parametrów zabudowy.

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r. w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego i wszedł w życie 25 czerwca 2023 r. W opracowaniu tym dla terenu objętego planem oraz dla jego sąsiedztwa nie ustalono krajobrazów priorytetowych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego radarów dozoru i radaru meteorologicznego. Wysokość obiektów dopuszczonych w planie nie przekracza wartości dopuszczalnych, które wykazano w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk.

Teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 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”, ważna do dnia 14 listopada 2047 r., udzielona na rzecz PGNiG.

W dniu 25 września 2018 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę nr XLVIII/361/2018 w sprawie w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Buk. W wyniku dokonanej oceny stwierdzono konieczność sporządzenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk. W dokumencie zwrócono również uwagę na potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta i gminy Buk. Zaktualizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk przyjęto uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk nr XII/96/2019 z dnia 29 października 2019 r. Zostało ono następnie zmienione uchwałą Rady Miasta i Gminy Buk nr XLIV/380/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk. Opracowywany plan jest zgodny z zapisami zaktualizowanego w 2022 r. studium, należy zatem uznać, iż opracowywany dokument jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wyznaczono tereny, dla których możliwe jest zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia planu, w głównej mierze mają charakter porządkujący. Wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, jest nieznaczny, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na dużą powierzchnię terenu objętego opracowaniem planu oraz biorąc pod uwagę niewielkie zróżnicowanie

przeznaczenia terenów, projekt planu został sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w skali 1:2000.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 31 stycznia 2023 r. w prasie miejscowej. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 31 stycznia 2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Buku oraz na stronie internetowej BIP. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wskazano możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia i obwieszczenia. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 31 stycznia 2023 r. poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu. W ustalonych terminach wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób prawnych i osób fizycznych. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez komisję urbanistyczno-architektoniczną na posiedzeniu w dniu 9 maja 2023 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Buku.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.