



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2024 r.

Poz. 6235

UCHWAŁA NR III/16/2024 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cieśle w sąsiedztwie autostrady A2 i parku przemysłowego w Niepruszewie – etap A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 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.) 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), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cieśle w sąsiedztwie autostrady A2 i parku przemysłowego w Niepruszewie – etap A, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 października 2019 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *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. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 5) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;

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

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem P-U;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie P-U szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości zabudowy do 15 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie P-U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości zabudowy do 15 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m², z zastrzeżeniem § 12.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizacje na terenach P-U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego, chowu lub hodowli zwierząt oraz przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem, zbieraniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszar zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-24/63, dla którego 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9.1. 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 budynków administracyjnych, biurowych i socjalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków administracyjnych, socjalnych oraz portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m² poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony terenów komunikacji wewnętrznej KR, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8;

- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 1,0 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 13) dachy dowolne;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 15) wysokość zabudowy:
 - a) budynku nie więcej niż 30,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budowli jako obiektów wolnostojących do 50,0 m,
 - c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 15,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 17) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
- 18) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;
- 19) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 5 zatrudnionych w przedsiębiorstwie lub 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych i magazynowych oraz 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, dla każdego z budynków produkcyjnych i magazynowych na terenie działki,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 5 zatrudnionych w przedsiębiorstwie lub 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na terenie działki;
- 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdy.

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

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) utrzymanie leśnej funkcji zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ile nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 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 – 35,0 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) zakaz zastosowania oświetlenia terenu mogącego powodować wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników autostrady;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych skierowanych do użytkowników autostrady lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników autostrady;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych od strony autostrady mogących powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego;
- 4) nakaz ukształtowania powierzchni terenu w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych w kierunku pasa drogowego autostrady;
- 5) nakaz lokalizacji budowli w odległości większej lub równej 1,0 krotności całkowitej wysokości budowli od granicy pasa drogowego autostrady;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego, w tym dopuszcza się jego budowę, przebudowę i rozbudowę;
- 7) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze udokumentowanego złoża wód geotermalnych Tarnowo Podgórne GT1;
- 8) nakaz obsadzenia terenów pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 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;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt. 3);
- 3) włączenie terenu objętego planem do drogi powiatowej 2500P wyłącznie poprzez zjazd z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 4) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, urządzeń o obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt. 7);
- 7) dopuszcza się zastosowanie indywidualnego ujęcia wody, wyłącznie do procesów technologicznych, pod warunkiem braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej lub niewystarczającej wydajności sieci wodociągowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 13);
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 13);
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) elektrowni wiatrowych;
- 14) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

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

§ 17. Traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cieśle w sąsiedztwie autostrady A2 i parku przemysłowego w Niepruszewie – etap A, zatwierdzony Uchwałą XLV/390/2022 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 września 2022 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego z dnia 4 października 2022 r., poz. 6902.

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

Przewodniczący Rady

(-) Andrzej Jankowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr III/16/2024
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 26 czerwca 2024 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cieśle w sąsiedztwie autostrady A2 i parku przemysłowego w Niepruszewie – etap A 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.

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 III/16/2024
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik3.xml

**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**