

UCHWAŁA NR//2023 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wielkiej Wsi i Buku w rejonie ulic Łąkowej i Grodziskiej

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.) w związku z art. 67 ust. 3 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 terenu położonego w Wielkiej Wsi i Buku w rejonie ulic Łąkowej i Grodziskiej, 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 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) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, który posiada jeden lokal mieszkalny albo jeden lokal mieszkalny i lokal usługowy, przy czym powierzchnia usługowa budynku stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) 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;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) 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:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR;

§ 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 komunikacji drogowej wewnętrznej i drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie MN-U szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie MN-U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu, obiektów budowlanych, zlokalizowanych poza ustaloną linią zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenu MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 45% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 13) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m dla budynków o dachach stromych;
 - c) nie więcej niż 7,0 m dla budynków o dachach płaskich;
- 16) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;

- 17) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub teren usług;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parterowej budynku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 13) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 14) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 15) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;

- 16) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 17) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 18) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 19) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 20) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 21) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 22) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 23) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
- 24) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża, dojazd i parkingi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) 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 wydobywanieropy 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;
- 2) nakaz uwzględnienia zachowania ograniczeń wynikających z położenia części terenu objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MN – 20,0 m,
 - b) na terenach MN-U – 25,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach MN – 700 m²,
 - b) na terenach MN-U – 1000 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) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. Dla gruntów rolnych klasy RIII o powierzchni 0,0860 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.336.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

§ 16. 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.

§ 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2023 RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia.....2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Wielkiej Wsi i Buku w rejonie ulic Łąkowej i Grodziskiej**

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 25 października 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVI/400/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wielkiej Wsi i Buku w rejonie ulic Łąkowej i Grodziskiej, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 13 grudnia 2022 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 12 stycznia 2023 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk nr GP.6721.4.2022 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 13 grudnia 2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Buku, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 12 stycznia 2023 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 13 grudnia 2023 r. nr GP.6721.4.2022 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przedmiotowym terminie wpłynęło 9 wniosków od instytucji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 21 lutego 2023 r., nr GP.6721.4.2023 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawa opinie i uzgodnienia.

Dla gruntów rolnych klasy RIII o powierzchni 0,0860 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.336.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

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 4 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) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 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 i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych, 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.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych a zaproponowany w planie układ komunikacyjny stanowi ich kontynuację.

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

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 1,2 km od stacji kolejowej Buk, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 25 min.

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

Układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymagania prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Buk nie podjęto stosownej uchwały. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę Nr XLVIII/361/2018 z dnia 28 września 2018 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 2014-2018”. Zgodnie z zaleceniami określonymi w dokumencie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Buk w latach 2014-2018, należy dążyć do zwiększenia powierzchni terenu gminy, dla których winny zostać opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami wskazanego powyżej dokumentu.

W zakresie projektowania uniwersalnego, Miasto i Gmina Buk wypełnia w niezbędnym zakresie wymagania wynikające z ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022r., poz. 2240).

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.