

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżyńnie w rejonie ul. Stęszewskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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:

Rozdział I

Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżyńnie w rejonie ul. Stęszewskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, zatwierdzonego uchwałą nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 października 2019 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiący załączniki nr 4 do uchwały;
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZP**;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN – 11RN**;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN – 3ZN**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;
- 6) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL – 2KDL**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR – 8KR**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach: na terenach **RZM** i **RZP** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c)**,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a)**,

- b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w **pkt 2 lit. a)**,
- c) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych,
- e) lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 2,0 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **RN, ZN, KDG, KDL i KR**,
- g) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- h) lokalizacji budynków wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
- i) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach **RN, ZN, KDG, KDL i KR**.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **RZM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów

kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - b) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla pozostałych budynków: 10,0 m,
 - dla budowli rolniczych: 15,0 m,
 - h) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
 - i) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej – ul. Otuskiej,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym kondygnacji podziemnej.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków: 10,0 m,
 - dla budowli rolniczych: 15,0 m,
- f) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
- g) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 306,
- i) zapewnienie, w granicach działki co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN - 11RN**:

- 1) ustala się:
 - a) rolnicze zagospodarowanie i użytkowanie terenów, **z zastrzeżeniem pkt 2,**
 - b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) lokalizację zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN - 3ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni naturalnej,
 - b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez sąsiednie tereny;
- 2) dopuszcza się lokalizację zadrzewień i zakrzewień nadwodnych.

§ 12

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

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy - Stęszew”, ważnej do dnia 14.11.2047 r.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 14

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **RN, ZN, KDG, KDL i KR**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Buk – Niemierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) uwzględnienie strefy ochronnej od odwiertu Buk-21, w granicach której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) klasę główną dla drogi **1KDG**,
 - b) klasę lokalną dla dróg **1KDL – 2KDL**,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z **ustaleniami § 8 pkt 1 lit. k), § 9 pkt 1 lit. i)**,
 - f) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - g) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, **z zastrzeżeniem pkt 3**,
 - i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni i wolnostojących instalacji fotowoltaicznych.

§ 16

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. f) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

§ 19

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżyńie w rejonie ul. Stęszewskiej.

Uchwałą nr XIV/111/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. Rada Miasta i Gminy Buk przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżyńie w rejonie ul. Stęszewskiej.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Buk ww. uchwały z dnia 26 czerwca 2025 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- sporządzono wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;
- *do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)*;*
- *opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych*;*

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk obszar planu w przeważającej części wchodzi w skład terenów rolniczych, a ponadto terenów komunikacji kołowej i terenów zieleni – łączników ekologicznych. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy, dostosowanie przeznaczenia terenów do istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych oraz wyznaczenie terenów wolnych od zabudowy - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych. Nakaz stosowania, określonych odrębnymi przepisami, ograniczeń lub zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych wpisuje się w potrzebę uwzględnienia zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska,

szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu).

Plan nie obejmuje zagadnień związanych z potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, ze względu na brak lokalizacji podmiotów publicznych.

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych w zakresie rozwoju rolnictwa.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w obszarze planu nie występowały tereny przeznaczone uprzednio po zabudowę, które ustaleniami planu utraciłyby taki walor. Plan nie niesie ponadto za sobą konsekwencji w postaci obowiązkowych wykupów terenów stanowiących własność prywatną, stąd uznać należy, że uwzględnione zostało prawo własności.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Istniejąca droga, przy której planowana jest zabudowa zagrodowa, uzbrojona jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Uwzględniono potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie terenów pod funkcje związane z rolnictwem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony złóż kopalin, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości, w związku z przeznaczeniem wyłącznie pod działalność rolniczą, gdzie zastosowanie w tym względzie znajdują wyłącznie przepisy odrębne.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa,

potrzebami interesu publicznego, potrzebami związanymi z ochroną gruntów leśnych oraz potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap konsultacji społecznych oraz możliwość składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 8h ust. 1 i art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, przy uwzględnieniu kierunków wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie naruszając przy tym uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Buk przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w „Wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Buk w latach 2018-2023”, przyjętych uchwałą Nr LXII/573/2024 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Buk, w których zalecono m.in.: *„(...) dążenie do zwiększenia powierzchni terenu gminy objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w perspektywie przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy”*.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na skutek uchwalenia planu dla Gminy wystąpić mogą wpływy pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej, czy podatku od czynności cywilnoprawnych. Wpływy z podatku od nieruchomości są przy tym przychodami stałymi, corocznymi. W związku faktem, że w planie nie ustala się przebiegów nowych dróg publicznych, ani budowy w ich ramach obiektów infrastruktury technicznej, a przeznaczenie terenów nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości - nie przewiduje kosztów związanych z uchwaleniem planu, które byłyby dla Gminy obligatoryjne.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.