UCHWAŁA NR XXII/171/2026
RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie 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 2026 r., poz. 538), 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 ze zm.) – Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie 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 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 2 do uchwały;
3) dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiący załącznik nr 3 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 2.
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 m^2 na elewacji oraz 1 m^2 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 m^2 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 ogrodniczych,

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 powodzią, 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, urządzania 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 3.
Przepisy Końcowe

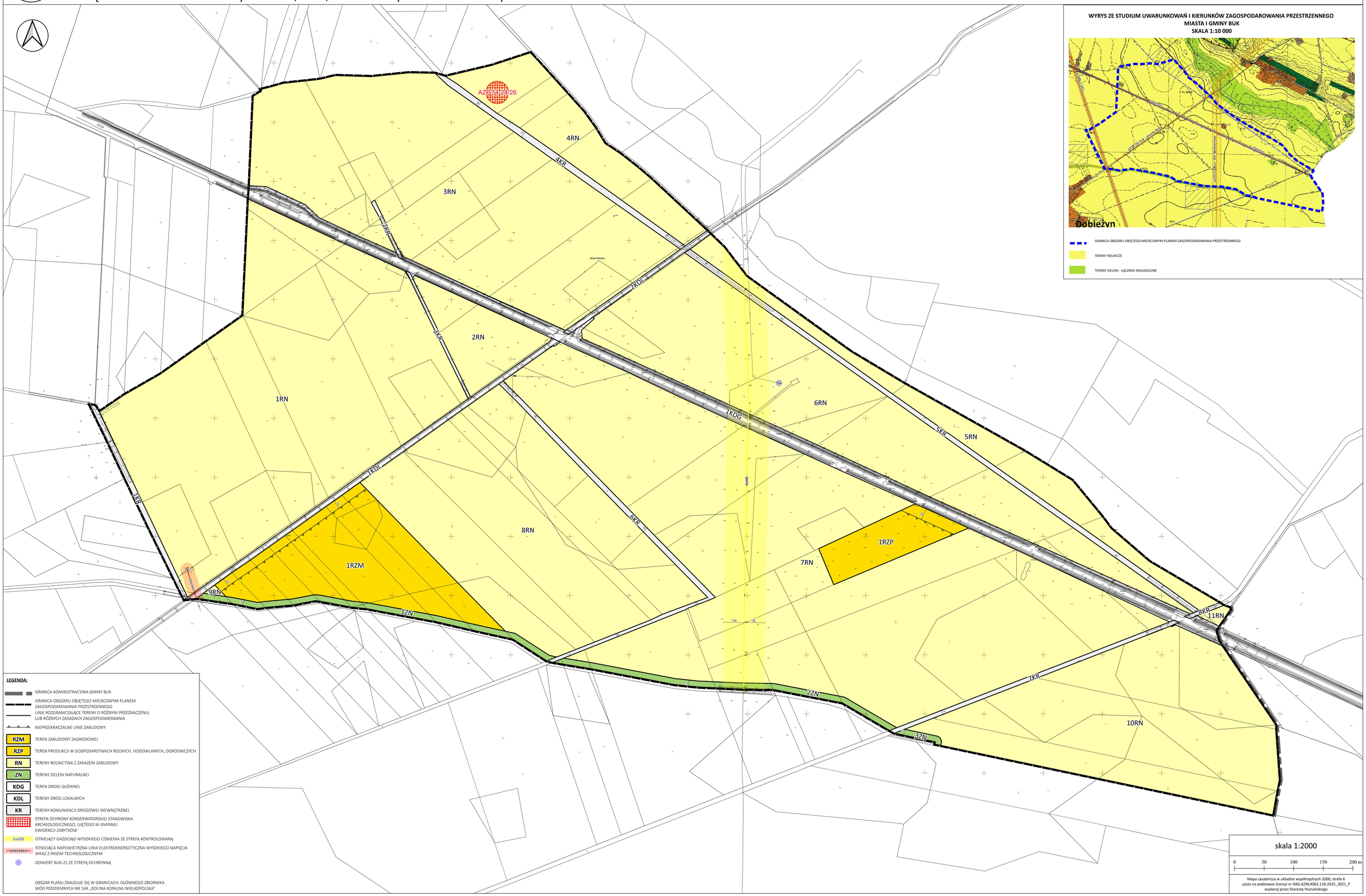
§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W DOBIEŻYNIE W REJONIE UL. STĘSZEWSKIEJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/171/2026 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 kwietnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/171/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 kwietnia 2026 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 2026 r., poz. 538) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Buk oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/171/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały nr XXII/171/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie 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 Dobieżynie 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 2026 r., poz. 538) 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 dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Buk;

-opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

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.