UCHWAŁA NR XXI/159/2026
RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – 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 2025 r., poz. 1153 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 2024 r., poz. 1130 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 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – 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 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

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

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM;

4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN;

5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;

6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN;

7) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami 1KK, 2KK;

8) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;

9) tereny komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;

10) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;

11) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR.

§ 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 dróg wewnętrznych;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4);

3) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN, MN-U, RZN szyldów i tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m^2;

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 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m^2;

5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;

6) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;

7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią.

§ 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 oraz infrastruktury kolejowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury kolejowej;

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;

5) nakaz zachowania, na terenach RZM, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz zachowania, na terenach ZP, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się:

1) obszary zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych o nr AZP 54-24/1, AZP 54-24/2, AZP 54-24/3, AZP 54-24/4, AZP 54-24/5, AZP 54-24/6, AZP 54-24/7, AZP 54-24/8 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdzie ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych

z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się:

a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,

b) nakaz zachowania układu elewacji oraz kształtu okien,

c) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej, jako pokrycia dachu.

§ 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 publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN 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 60 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

12) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;

13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

14) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,

c) budowli jako obiektów wolnostojących do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. e),

d) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 2,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

e) wiat nie więcej niż 5,0 m;

15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;

18) lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, w tym wliczając miejsca postojowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy.

2. Dla terenów 1MN-U, 2MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny usług;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

6) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

12) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

13) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;

14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

15) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie więcej niż 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,

c) budowli jako obiektów wolnostojących do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. e),

d) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 2,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

e) wiat nie więcej niż 5,0 m;

16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;

19) lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usługowej budynku na terenie działki;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

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

1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących w ramach zabudowy zagrodowej oraz maksymalnie dwóch budynków inwentarskich służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz maksymalnie dwóch budynków garażowych lub gospodarczych lub gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m^2;

6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych, inwentarskich;

7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

12) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;

13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

14) wysokość zabudowy:

a) budynków nie więcej niż 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budowli jako obiektów wolnostojących do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),

c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

d) wiat nie więcej niż 9,0 m;

15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego, w tym blachy i płyty warstwowej;

18) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie materiału pokrycia dachu,

19) lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, w tym wliczając miejsca postojowe w budynku garażowym lub w części

garażowej budynku mieszkalnego, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki.

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

1) zakaz budowy budynków i obiektów budowalnych innych niż wymienione w pkt. 3);

2) nakaz zachowania rolniczej funkcji terenu;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni do podstawowego przeznaczenia terenu;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki.

5. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu;

2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszczenie lokalizacji dojść, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;

6) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;

10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

11) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;

12) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

13) wysokość zabudowy:

a) budynków nie więcej niż 6,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,

b) budowli jako obiektów wolnostojących do 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),

c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,

d) wiat nie więcej niż 5,0 m;

14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

15) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;

16) dowolne zastosowanie pokrycia dachu;

17) lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku na terenie działki.

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

1) zakaz budowy budynków i obiektów budowalnych innych niż wymienione w pkt. 2), 3);

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń melioracji wodnych;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki.

7. Dla terenów 1KK, 2KK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację infrastruktury kolejowej i szynowej,

2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;

5) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych, w tym skrzyżowań wielopoziomowych.

§ 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:

a) na terenach MN – 25,0 m,

b) na terenach MN-U – 25,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach MN – 700 m^2,

b) na terenach MN-U – 1000 m^2;

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 zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego w sąsiedztwie linii kolejowej w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

3) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;

4) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, nakaz zachowania wolnych od zabudowań i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych tych linii;

5) 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 i linii kolejowej.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

b) tereny komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

c) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

d) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

f) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenów z terenów komunikacji publicznej KDD, KDL, KDZ oraz terenów komunikacji wewnętrznej KR, z zastrzeżeniem pkt. 3);

3) obsługę komunikacyjną terenów 3MN, 4MN, 5MN z terenu komunikacji publicznej 1KDD oraz terenu komunikacji wewnętrznej 1KR;

4) włączenie terenu objętego planem do drogi wojewódzkiej nr 306 wyłącznie poprzez skrzyżowanie z terenem komunikacji drogowej publicznej 2KDZ;

5) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

6) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;

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, przy czym wyklucza się możliwość odprowadzenia tych wód na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

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 lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 13);

13) zakaz lokalizacji:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 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;

15) 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 4,4149 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.301.2024 z dnia 25 listopada 2025 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W DOBIEŻYNIE I WIELKIEJ WSI W REJONIE LINII KOLEJOWEJ E20 ORAZ DRÓG POWIATOWYCH NR 2458P I 2497P - ETAP A

BUK MIASTO I GMINA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/159/2026 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 marca 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

N

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług
- RZM - tereny zabudowy zagrodowej
- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZN - tereny zieleni naturalnej
- KK - tereny komunikacji kolejowej i szynowej
- KDG - teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi głównej
- KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi lokalnej
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Inne ustalenia:

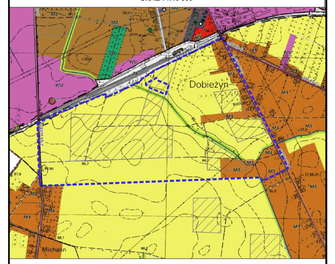
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-24/1, AZP 54-24/2, AZP 54-24/3, AZP 54-24/4, AZP 54-24/5, AZP 54-24/6, AZP 54-24/7, AZP 54-24/8
- EE-SN-15kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej

Oznaczenie informacyjne:

- strefa ograniczonego zagospodarowania i użytkowania od terenów komunikacji kolejowej i szynowej

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BUK
SKALA 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- RZ - tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach wiejskich
- RN - tereny rolnicze
- ZN - tereny zieleni-łączniki ekologiczne

Linia kolejowa nr 3 - Warszawa Zachodnia - Kunowice

Linia kolejowa nr 249 Poznań Główny - Wolsztyn

1KK 2KK 1RZM 1MN-U 2KDD 5KR 1MN 2RZM 2MN-U 2KDZ 3KDD 2MN 4KDD 3RN 2DZN 3KDL 1KDZ 2RN 4RN 5RN 6RN 3DZN 4DZN 1RN 2DZN 1KDL 7RN 1KDD 8MN 7MN 6MN 4MN 5MN 3MN 1ZP 2ZP 3KR 1KR 2KR 9MN EE-SN-15kV

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu - Licencja nr GKG.GZE.4002.15218.2022_3021_CL1 wydana przez Starostę Poznańskiego

Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/159/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 25 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A

Na podstawie 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 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 z późn. zm.) Rada Gminy Miasta i Gminy Buk rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2026 r. do 19 lutego 2026 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 6 marca 2026 r. W przedmiotowym terminie nie złożono uwag do projektu planu, stąd Rada Miasta i Gminy Buk nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/159/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 25 marca 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Plan zakłada realizację 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 cieplnej, 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.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/159/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 25 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie do uchwały nr XXI/159/2026

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 28 kwietnia 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/353/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P, 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 20 września 2022 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 12 października 2022 r. Obwieszczenie/ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Buk nr GP.6721.2.2022 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 20 września 2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Buku, a także udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta i Gminy Buk, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 12 października 2022 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 20 września 2022 r. nr GP.6721.2.2022 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 12 wniosków od organów i instytucji oraz 1 wniosek od osoby fizycznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 28 lipca 2023 r., nr GP.6721.2.2022 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. W toku procedury opinii i uzgodnień, dokonano zmian w projekcie planu, co skutkowało ponowieniem procedury opinii i uzgodnień projektu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 15 grudnia 2023 r. oraz 18 stycznia 2024 r., nr GP.6721.2.2022 został przekazany właściwym organom do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. W odpowiedzi, projekt planu ponownie nie uzyskał wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień. W projekcie planu dokonano stosowanych zmian i ponowiono procedurę uzgodnień z organem, który wniósł zastrzeżenia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 20 lutego 2024 r., nr GP.6721.2.2022 został przekazany właściwemu organowi do ponownego uzgodnienia w niezbędnym zakresie. W odpowiedzi, projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia. Tym samym zakończony został ten etap procedury planistycznej.

W związku z koniecznością uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, dokonano podziału opracowania planu na etapy A i B.

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 30 października 2024 r. podjęła Uchwałę Nr VI/49/2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap B.

Pismem z dnia 21 maja 2024 r. wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. W dniu 25 listopada 2025 r. uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr DNI.tr.602.301.2024 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2026 r. do 19 lutego 2026 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 6 marca 2026 r. W przedmiotowym terminie nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobieżynie i Wielkiej Wsi w rejonie linii kolejowej E20 oraz dróg powiatowych nr 2458P i 2497P – etap A wraz z załącznikami przedłożono Radzie Miasta i Gminy Buk do uchwalenia.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, 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 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

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, poprzez wprowadzenie w projekcie planu odpowiednich zapisów w zakresie 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 2024 r., poz. 1112 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 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 z zakazem zabudowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy 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 graniczy ze stacją kolejową Buk, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 30 min.

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

Układ komunikacyjny projektowany i istniejący stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla 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 jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami 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 Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę Nr LXII/573/2024 z dnia 26 marca 2024 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 2018-2023". Zgodnie z zaleceniami określonymi w dokumencie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Buk w latach 2018-2023, należy dążyć do zwiększenia powierzchni terenu gminy objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w perspektywie przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami wskazanego powyżej dokumentu.

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.