



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 4036

UCHWAŁA NR XII/100/2025 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku miejskiego w Buku przy ul. Dobieżyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 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 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 Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego parku miejskiego w Buku przy ul. Dobieżyńskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 października 2019 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 2*.
- 3) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu - *załącznik nr 3*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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,
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi,
- 4) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem UK-UA;

- 2) teren zieleni urządzonej lub teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem ZP-US;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem KOP.

§ 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;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m²;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem ich funkcji użytkowania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 od granicy z działką sąsiednią, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania, na terenie UK-UA w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania, na terenach ZP, ZP-US, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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 terenu **UK-UA** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług nauki, usług edukacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,35;
- 5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,001 do 1,35;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) dachy dowolne;
- 9) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 10) wysokość zabudowy:

- a) budynku nie więcej niż 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budowli jako obiektów wolnostojących do 12,0 m,
 - c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 11) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
 - 12) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;
 - 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków na terenie działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach obszaru objętego planem;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli sportowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 11) dachy dowolne;
- 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 13) wysokość zabudowy:
 - a) budynku nie więcej niż 5,0 m i 1 kondygnacja nadziemnych,
 - b) budowli jako obiektów wolnostojących do 12,0 m,
 - c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 14) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
- 15) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków na terenie działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach obszaru objętego planem;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 11) dachy dowolne;
- 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 13) wysokość zabudowy:
 - a) budynku nie więcej niż 5,0 m i 1 kondygnacja nadziemnych,
 - b) budowli jako obiektów wolnostojących do 12,0 m,
 - c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 14) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
- 15) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków na terenie działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach obszaru objętego planem;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

4. Dla terenu **KOP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 14/200/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Stęszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r. lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach UK-UA, ZP-US – 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach UK-UA, ZP-US – 700 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego, w tym dopuszcza się jego budowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów UK-UA, ZP, KOP z terenu drogi dojazdowej KDD oraz terenów komunikacji drogowej publicznej zlokalizowanych poza granicami planu z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 306;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu ZP-US z terenów komunikacji drogowej publicznej zlokalizowanej poza granicami planu z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 306 poprzez teren ZP;
- 4) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach komunikacji drogowej publicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 11);
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) elektrowni wiatrowych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

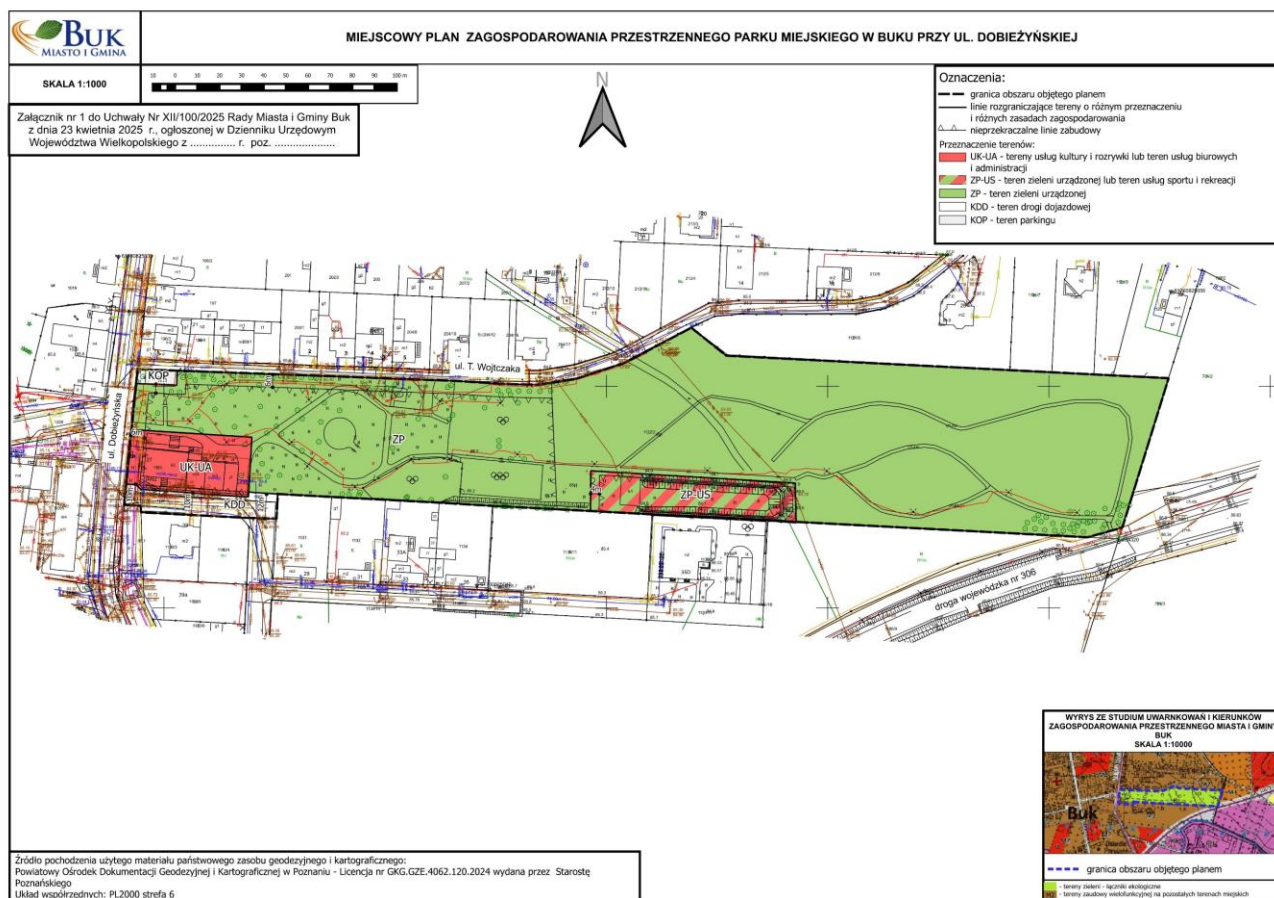
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Jankowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XII/100/2025
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 23 kwietnia 2025 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/100/2025
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 23 kwietnia 2025 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parku miejskiego w Buku przy ul. Dobieżyńskiej 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 ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Buk.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Buk.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.;

1) dotacji unijnych,

2) dotacji samorządu województwa,

3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

4) kredytów i pożyczek bankowych,

5) innych środków zewnętrznych.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XII/100/2025
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Zalacznik3.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**