



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 kwietnia 2026 r.

Poz. 2893

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 Dobieżyńcu 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 Dobieżyńcu 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 przęsł 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 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie MN-U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących 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 zewidencjonowanego 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 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 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 20° do 45°, 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 m² powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdowy.

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 200m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 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 20° do 45°, 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 50m² powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
 - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², 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 m²;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m²;
 - 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 20° do 45°, 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 wydzielienia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² 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 budowlanych 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 m²;
 - 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 20° do 45°, 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 m² 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 budowlanych 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 dojazdów 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 m²,
 - b) na terenach MN-U – 1000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz 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.

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Jankowski

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 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, stanowiąc 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