

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2026 RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY BUK

opracowanie:
mgr inż. Łukasz Ślisiński

kwiecień 2026 r.

1. Wprowadzenie.....	4
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	4
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.).....	6
4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	7
4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	7
4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	8
4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy....	8
4.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	8
4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	9
4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.....	10
4.8. Udokumentowane złoża kopalin.....	10
4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej...	11
4.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	13
4.11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	13
4.12. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	14
4.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	14
4.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	15
4.15. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	16
4.16. Obszary ograniczonego użytkowania.....	16
5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	17
5.1. Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne.....	17
5.2. Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną.....	17
5.3. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne.....	17
5.4. Autostrada A2.....	17
5.6. Drogi powiatowej.....	18
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	18
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.....	19
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	21
9. Obszar uzupełnienia zabudowy.....	23
10. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.....	25
11. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	27
12. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym.....	29

13. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	29
14. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	30
14.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	35
14.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	36
14.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	38
14.4. Strefa usługowa	40
14.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	42
14.6. Strefa gospodarcza	42
14.7. Strefa produkcji rolniczej	44
14.8. Strefa infrastrukturalna	45
14.9. Strefa zieleni i rekreacji	45
14.10. Strefa cmentarzy	45
14.11. Strefa górnictwa	46
14.12. Strefa otwarta	46
14.13. Strefa komunikacyjna	47
15. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej	47
16. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego	48

1. Wprowadzenie.

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 27 lutego 2024 r. podjęła uchwałę Nr LXI/563/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta i gminy Buk. Tym samym rozpoczął się proces opracowania dokumentu planu ogólnego, który w zamyśle obowiązujących przepisów prawa, stanowi podstawowy akt planistyczny na terenie gminy. Uzasadnienie planu ogólnego opracowanego na mocy wykonania uchwały intencyjnej sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz.1130 z późn. zm.).

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 26 czerwca 2024r. przyjęła strategię Rozwoju Miasta i Gminy Buk na lata 2024-2033. W obecnym stanie prawnym, brak jest potrzeby uwzględnienia strategii rozwoju gminy w planie ogólnym.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r. zatwierdził Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

Gmina Buk wg. ustaleń Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego została zaliczona do Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego, dla którego wyznaczono szczegółowe cele polityki przestrzennej.

W planie ogólnym uwzględniono zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na przedmiotowym terenie lub w jego bliskim sąsiedztwie w zakresie:

1) kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- miasto Buk - ośrodek gminny,
- strefy średniej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
- strefa zielonych pierścieni;

2) ochrony walorów przyrodniczych:

- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa - ponadlokalne obszary węzłowe,
- regionalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych;

3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy i obszary predysponowane do zalesień,
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- strefy wododziałowe,

- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska),
 - teren ochrony pośredniej ujęć wód,
 - obszary chronione według ustawy Prawo wodne - jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,
 - doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej,
 - złoża kopalin: energetycznych – gaz ziemny, ropa naftowa i gaz ziemny, skalnych – kruszywa naturalne, kredy, wód podziemnych - wody termalne;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji: dobra kultury materialnej i niematerialnej: historyczne układy przestrzenne i obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych;
- 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
 - obszary predysponowane do produkcji biomasy;
- 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- autostrada A2 i drogi wojewódzkie nr 306 i 307,
 - orientacyjny przebieg Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Dalekiego Zasięgu,
 - Buk i Niepruszewo – miejscowości wymagające budowy obwodnic,
 - fragment-międzynarodowej linii kolejowej E20 Berlin-Moskwa;
 - Transeuropejska Sieć Transportowa (TEN-T);
- 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- istniejące linie elektroenergetyczne NN 400 kV i WN 110 kV,
 - modernizacja linii elektroenergetycznej WN 110 kV,
 - istniejący główny punkt zasilania,
 - istniejące kopalniane gazociągi wysokiego ciśnienia,
 - sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne;
- 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszar ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
 - strefa ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - odcinki dróg i linii kolejowej potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,

- napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii,
- obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla bydła, trzody chlewnej i drobiu.

Uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wprowadzono w planie ogólnym następujące rozwiązania mające na celu uwzględnienie dokumentu polityki regionalnej:

- wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o niskiej i średniej intensywności głównie w zakresie istniejącej zabudowy poszczególnych miejscowości oraz w sąsiedztwie zabudowy istniejącej,
- uwzględniono ochronę gruntów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo, obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, wód płynących i stojących, dolin rzecznych pełniących funkcje korytarzy ekologicznych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalając w zdecydowanej większości strefy otwarte SO oraz strefy zieleni i rekreacji SN,
- wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry zabytkowych układów urbanistycznych oraz innych obiektów cennych kulturowo,
- każda ze stref planistycznych w planie ogólnym umożliwi realizację nowych terenów komunikacji, w tym rozwój sieci dróg rowerowych oraz komunikacji autobusowej,
- ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.)

W granicach administracyjnych gminy Buk, częściowo występują uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych punktach wskazano występujące uwarunkowania oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym. Jednocześnie, przedstawiono w sposób graficzny na załączniku nr 1 do uzasadnienia, występowanie na terenie gminy uwarunkowań wraz z odniesieniem do danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Buk zostały sformułowane z uwzględnieniem występujących na terenie gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa

w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.). Uwzględnienie tych uwarunkowań miało na celu zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju gminy oraz ochrony wartości środowiskowych, kulturowych i społecznych, przy jednoczesnym stworzeniu warunków dla racjonalnego rozwoju zabudowy i infrastruktury.

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Na obszarze gminy Buk nie występują obszarowe formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na terenie gminy Buk występują wyłącznie pomniki przyrody¹, chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

1. Platan klonolistny – park dworski w Cieślach.
2. Dąb szypułkowy – park dworski w Cieślach.
3. Dąb szypułkowy – park dworski w Cieślach.
4. Kasztanowiec zwyczajny – park dworski w Cieślach.
5. „Dąb szypułkowy Wysoczka” - dąb szypułkowy, obręb Wysoczka, działka o nr ewid. 4/8.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Uwarunkowania te zostały uwzględnione poprzez ograniczenie lub wykluczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy w obszarach szczególnie wrażliwych środowiskowo, a także przez wyznaczenie stref planistycznych w postaci strefy otwartej, pełniącej funkcje ochronne i klimatyczne, np. dla terenu jeziora Niepruszewskiego czy terenów lasu.

W projekcie planu ogólnego w granicach gdzie występują obiekty objęte ochroną przyrody wyznaczono strefę otwartą (SO) w rejonie obrębu Wysoczka, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN) w rejonie parku dworskiego w Cieślach. Standardy urbanistyczne zapisano adekwatnie do istniejącego zagospodarowania. W granicach obszarów występowania obiektów objętych formą ochrony przyrody nie wyznaczono stref planistycznych których profil funkcjonalny umożliwiłby lokalizację elektrowni wiatrowych czy biogazowni.

4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie gminy Buk wzdłuż rzeki Samica Stęszewska, na niewielkim fragmencie obrębu Cieśle, wstępują obszary szczególnego

¹ Centralny rejestr form ochrony przyrody: <http://crfop.gdos.gov.pl>

zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Występują tu także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Przy sporządzaniu planu ogólnego miasta i gminy Buk uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały określone na podstawie obowiązujących map zagrożenia powodziowego.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustalono strefę otwartą (SO) oraz strefę komunikacyjną (SK). Ustalenie strefy komunikacyjnej dla wskazanych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynika z istniejącego przebiegu autostrady A2 i lokalizacji jej pasów drogowych. Rozwiązania techniczne zastosowane przy realizacji drogi zabezpieczają jezdnię przed możliwymi skutkami wystąpienia powodzi.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na terenie miasta i gminy Buk występują grunty zmeliorowane, zlokalizowane głównie na obszarach użytkowanych rolniczo oraz w obrębie dolin cieków wodnych i terenów o podwyższonym poziomie wód gruntowych. Systemy melioracyjne obejmują w szczególności sieć rowów melioracyjnych oraz urządzeń odwadniających, których celem jest regulacja stosunków wodnych i poprawa warunków użytkowania gruntów.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały zidentyfikowane na podstawie dostępnych danych przestrzennych i ewidencyjnych oraz uwzględnione przy określaniu kierunków zagospodarowania i wyznaczaniu stref planistycznych. Plan ogólny z uwagi na swoją istotę i charakter prawny nie narusza funkcjonowania istniejących urządzeń melioracyjnych. Szczegółowy zakres ochrony gruntów zmeliorowanych zostanie dokonany na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Buk.

4.5. Strefy ochronne ujęć wody.

Na terenie gminy Buk zlokalizowane są następujące ujęcia wód służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę :

- ujęcie wody Buk – działki o nr ewid.: 1077/1, 1078, 1076/2, 1079/3 oraz 1087/5, 1087/4
- ujęcie wody Kalwy – działki o nr ewid.: 176/8 i 176/4,
- ujęcie wody Dobieżyn – działka o nr ewid. 664/2 i 665;
- ujęcie wody Szewce – działki o nr ewid.: 267 i 269;
- ujęcie wody Dakowy Suche – działki o nr ewid.: 27, 28 i 29 (część).

Studnie posiadają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej.

Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 24 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 264 poz. 4181) została ustanowiona strefa ochronna komunalnego ujęcia wody podziemnej w miejscowości Kalwy, gmina Buk. Strefę ochronną podzielono na teren ochrony bezpośredniej, składający się z dwóch obszarów, stanowiących działki o nr ewid. 176/8 oraz o nr ewid. 176/4 oraz ochrony pośredniej o powierzchni 1,65 km².

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Przy sporządzaniu planu ogólnego miasta i gminy Buk uwzględniono strefy ochronne ujęć wody, jako istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy. Granice stref ochronnych ujęć wody zostały określone na podstawie obowiązujących aktów prawnych i danych przestrzennych.

Dla przedmiotowych ujęć wód określono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI) o parametrach umożliwiających ich dalszą eksploatację oraz rozbudowę. Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód mieści się w granicach wyznaczonych stref infrastrukturalnych.

Strefa ochrony pośredniej, zlokalizowana jest częściowo w obszarze zurbanizowanym miejscowości Kalwy, dla którego określono strefy planistyczne charakterystyczne dla występującej w tym obszarze zabudowy. Zasady ograniczeń w zabudowaniu i zagospodarowaniu strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej w miejscowości Kalwy zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych, w tym decyzjach administracyjnych ustanawiających granicę pośredniej strefy ochronnej. Na dalszych etapach inwestycyjnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zakłada się konieczność wprowadzenia stosownych ograniczeń w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Buk.

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.

W granicach gminy występują tereny i obszary górnicze mające statut aktualnych.

Tab.1. Tereny górnicze na terenie gminy Buk

Lp.	Numer złoża	Nazwa złoża	Nr rejestru	Kopalina
1.	16261	Otusz MK I	10-15/11/985	Piaski i żwiry
2.	4883	Buk	2/1/183	Ropa Naftowa

źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z serwisu <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> i <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów i obszarów górniczych ustalono w planie ogólnym strefę górnictwa (SG) dla złoża Otusz MKI określając jednocześnie standardy urbanistyczne pozwalające na działalność eksploatacyjną i rekultywacyjną. Dla obszaru i terenu górniczego Buk ustalono strefę otwartą (SO), co wynika ze specyfiki złoża i technologii jego wydobycia.

4.8. Udokumentowane złoża kopalin.

Na terenie gminy Buk występują następujące udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych.

Tab. 2. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Buk

Lp.	ID złoża	Nazwa złoża	Nr dokumentacji	Kopalina	Stan zagospodarowania
1.	4721	Szewce E	4645/2008	gazy ziemne	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
2.	155	Kalwy Cieśle	15837 CUG 5195/2014	kredy	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
3.	16261	Otusz MK I	4487/2012	piaski i żwiry	[E] złożo zagospodarowane
4.	11357	Cieśle III	5315/2015	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
5.	11528	Otusz MK	4009/2016	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
6.	16931	Otusz BDX	6286/2013	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
7.	20055	Wysoczka SS	8361/2020	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
8.	4723	Szewce W	6600/2010	gazy ziemne	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
9.	4883	Buk	2084/98	ropy naftowe, gazy ziemne	[E] złożo zagospodarowane
10.	15707	Tarnowo Podgórne GT-1	114/2012	wody termalne	[C] Wody termalne (cieplice)

źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z serwisu <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> i <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>

Na terenie gminy Buk znajdują się zlikwidowane odwierty:

- Buk 4, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 21, 22,
- Cieśle 1,
- Szewce 1,
- Szewce 1A, 3, 4,
- Piekary 7
- Niepruszewo 1H.

Wokół zlikwidowanych odwiertów obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami. W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Ponadto teren gminy Buk obejmuje koncesja 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”, ważna do dnia 14.11.2047 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A).

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów udokumentowanych złóż kopalin „Otusz MK I”, „Otusz MK”, „Wysoczka SS” oraz „Cieśle III” w planie ogólnym określono strefę górnictwa (SG).

Pozostałe udokumentowane złoża kopalin, zlokalizowane są częściowo w obszarach zurbanizowanym poszczególnych miejscowości, głównie złoża gazu ziemnego, ropy naftowej i wód termalnych (z uwagi na ich znaczącą powierzchnię), dla których określono strefy planistyczne charakterystyczne dla występującej w tym obszarze zabudowy. Dla złóż kredy „Kalwy Cieśle” oraz złóż piasku i żwiru „Otusz BDX” określono strefę otwartą SO. Zasady ochrony udokumentowanych złóż kopali zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych. Zakłada się ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów położonych w obszarach udokumentowanych złóż kopalin oraz w sąsiedztwie odwiertów górniczych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Gmina Buk posiada obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez ich wpis do rejestru zabytków. Do rejestru zabytków wpisane zostały²:

² https://poznan.wuoz.gov.pl/system/files/zalaczniki/wlk-rej_23.07.2024.pdf

Buk:

- układ urbanistyczny, nr rej.: 806/Wlkp/A z 8.02.1956,
- kościół par. pw. św. Stanisława Biskupa, 1838-46, nr rej.: 2482/A z 9.03.1931,
- kościół cmentarny pw. Świętego Krzyża, szach., XVIII, nr rej.: 2501/A z 30.10.1953,
- dzwonnica, drewn., nr rej.: 144/A z 15.07.1968,
- synagoga, ul. Mury 2, 2 poł. XIX, nr rej.: 2146/A z 1.02.1988,
- szkoła talmudyczna, ul. Mury 4, 2 poł. XIX, nr rej.: jw.,
- sąd, ob. dom mieszkalny, pl. Reszki 5, pocz. XIX, nr rej.: 926/A z 24.02.1970,
- szpital Świętego Ducha, ob. dom mieszkalny, pl. Reszki 17, 1600, poł. XIX, nr rej.: 305/A z 17.10.1968,
- pałac biskupi, ob. dom mieszkalny, Rynek 1, poł. XIX, nr rej.: 927/A z 24.02.1970,
- kanonia, ob. dom mieszkalny, Rynek 24, 2 poł. XVIII, nr rej.: 925/A z 24.02.1970,

Cieśle - zespół dworski:

- dwór, 1930-34, nr rej.: 2059/A z 23.01.1986,
- park, 1 poł. XIX – XX, nr rej.: 1800/A z 18.08.1980,
- oficyna (stary dworek), 1 poł. XIX, nr rej.: 2631/A z 26.11.1998

Niepruszewo:

- kościół par. pw. św. Wawrzyńca, 1580, nr rej.: 2387/A z 10.03.1931,
- brama-dzwonnica, 1782, nr rej.: 1581/A z 27.07.1974,
- zespół pałacowy, nr rej.: 1414/A z 1.03.1973: pałac, po 1870 i park, 2 poł. XIX,

Wielka Wieś: park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: 1801/A z 18.08.1980,

Wysoczka: park, 2 poł. XIX, nr rej.: 1802/A z 18.08.1980.

Jedno ze stanowisk archeologicznych w Wysoczce: stanowisko nr 9/13 AZP 53-24, osada, zostało wpisane do rejestru zabytków pod nr rej.: 2287/A z 10.12.1993 r.³

Gminna ewidencja zabytków obejmującą charakterystykę 489 obiektów zabytkowych, zarówno wpisanych jak i niewpisanych do rejestru zabytków⁴. Obszar gminy Buk został rozpoznany archeologicznie w ramach ogólnopolskiego programu badawczo-konserwatorskiego pod nazwą AZP. Celem tego programu jest zewidencjonowanie wszystkich stanowisk archeologicznych w oparciu o wyniki archeologicznych badań powierzchniowych i wykopaliskowych, ale również rejestrowanie stanowisk znanych tylko z literatury naukowej. Na terenie gminy Buk zewidencjonowano stanowiska archeologiczne, którym określono chronologię i funkcję. Są to osady i cmentarzyska datowane od epoki kamienia do okresu

³ Uchwała nr XLV/392/2022 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Buk na lata 2022- 2025”

⁴ j.w.

średniowiecza i okresu nowożytnego. Na załączniku graficznym zostały wskazane stanowiska archeologiczne zebrane w bazie danych udostępnionej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, które uwzględniają również stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono występowanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską, w tym zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obszarów o czytelnych wartościach kulturowych i historycznych, w szczególności na terenie miasta Buk. Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego poprzez odpowiednie kształtowanie przeznaczeń terenów oraz zasad zagospodarowania.

Jednocześnie, sporządzając plan ogólny, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony wyznaczając strefy planistyczne i profile funkcjonalne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów. Jednocześnie określono parametry zabudowy dostosowane do występowania obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia Planu Ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochronę ww. obiektów cennych kulturowo.

4.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice. Zgodnie z Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. ze zmianami w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Buk występują tereny zamknięte w związku z przebiegiem linii kolejowej. Na terenie gminy nie występują wojskowe tereny zamknięte.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla linii kolejowej nr 3, stanowiącej jednocześnie teren zamknięty, ustalono strefę komunikacyjną SK, gdzie zakłada się możliwość realizacji inwestycji związanych z linią kolejową, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4.11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach administracyjnych gminy Buk wyznaczono obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji. Na mocy Uchwały Nr LVIII/522/2023 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 listopada

2023r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta i Gminy Buk, wyznaczono:

- obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Buk – północ,
- obszar zdegradowany Kalwy,
- obszar zdegradowany Szewce.

Uchwałą Nr V/35/2024 z dnia 25 września 2024r. Rady Miasta i Gminy Buk przyjęła Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Buk do roku 2033, który ma na celu kompleksową odnowę zdegradowanych obszarów gminy wyznaczonych na mocy Uchwały Nr LVIII/522/2023 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 listopada 2023r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta i Gminy Buk, ze szczególnym uwzględnieniem centrum miasta Buk. Program opiera się na diagnozie problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, technicznych i środowiskowych oraz wskazuje działania naprawcze.

Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Buk umożliwia realizację projektów inwestycyjnych i społecznych, pozyskiwanie środków zewnętrznych (w tym unijnych), a także wprowadza system monitorowania i ewaluacji efektów rewitalizacji. Program przewiduje aktywne włączenie mieszkańców i instytucji w proces planowania i wdrażania działań.

Dla obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji określono strefy planistyczne charakterystyczne dla występującej w tym obszarze zabudowy i sposobu zainwestowania.

4.12. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

W granicach administracyjnych gminy Buk nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

4.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Na terenie gminy nie występują grunty rolne klasy I. Grunty orne RII, RIIIa, RIIIb oraz łąki trwałe i pastwiska trwałe ŁIII i PsIII stanowią ok. 1674 ha, co stanowi ok. 18,5 % powierzchni gminy i 22,1 % użytków rolnych na terenie gminy Buk. Grunty te występują we wszystkich obrębach ewidencyjnych.

Gmina charakteryzuje się słabą lesistością, lasy stanowią 3,7% powierzchni gminy. Występująca na terenie gminy część lasów stanowi lasy o charakterze ochronnym, wodochronnym i ostoi zwierząt. Lasy wodochronne chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów. Lasy ochronne ostoi zwierząt to specjalnie wyznaczone fragmenty lasu, które mają na celu ochronę rzadkich i zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, a także chronią zasoby wodne, glebę, czy stabilność krajobrazu, zabezpieczając je przed

negatywnymi skutkami działalności człowieka. Występują one wyłącznie w obrębie Cieśle. Lasy wodochronne występują w obrębach: Cieśle, Otusz, Niepruszewo, Wysoczka i Szewce⁵.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla gruntów rolnych klasy II-III w ustaleniach planu ogólnego wskazano większość stref planistycznych, co jest wynikiem rozproszonej formy występowania gruntów rolnych klasy II i III na terenie gminy. Znaczną część omawianych gruntów rolnych stanowi strefa otwarta (SO), głównie w południowej części gminy. Grunty rolne klasy III zlokalizowane są również w strefie gospodarczej (SP) w rejonie miejscowości Wielka Wieś, Niepruszewo, Cieśle i Otusz. Wyznaczenie strefy gospodarczej w tej części gminy uwarunkowane jest wprowadzeniem terenów aktywizacji gospodarczej w nawiązaniu do funkcjonujących już ośrodków produkcyjno-usługowych oraz wykorzystaniem systemów komunikacji gminy, jak drogi wojewódzkie, węzeł autostradowy oraz linia kolejowa.

Dla zdecydowanej większości terenów leśnych w planie ogólnym określono wyłącznie jako przeznaczenie planistyczne strefę otwartą (SO) w profilu podstawowym tej strefy. Jedynie niewielkie fragmenty lasów przeznaczone zostały jako strefa gospodarcza (SP) oraz strefa górnictwa (SG). Wprowadzenie strefy gospodarczej na terenach lasu wynika z potrzeby zabezpieczenia zwartych terenów aktywizacji gospodarczej, jednocześnie wprowadzenie terenów górnictwa na terenie lasu wynika z występowaniem złoża przeznaczonego do eksploatacji.

4.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Buk znajduje się zakład dużego ryzyka powstania awarii przemysłowej (ZDR) - Hempel Manufacturing (Poland) Sp. z o.o., ul. Modrzewiowa 2, Niepruszewo⁶ oraz zakład zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej (ZZR) - Kersia Polska Sp. z o.o., ul. Kasztanowa 4, Niepruszewo⁷.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR), oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZZR) oraz w ich sąsiedztwie ustalono strefę gospodarczą (SP).

⁵ dane pochodzą z Banku Danych o Lasach

⁶ <https://bip.poznan.wios.gov.pl/rejestrzydowidencje-i-archiwa/wydzial-inspekcji/zaklady-o-duzym-ryzyku-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej/>

⁷ <https://bip.poznan.wios.gov.pl/rejestrzydowidencje-i-archiwa/wydzial-inspekcji/zaklady-o-zwiekszonym-ryzyku-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej/>

4.15. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Buk.

4.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Buk nie występują obszary ograniczonego użytkowania, ustalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

Gmina Buk znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę BRA od radaru meteorologicznego, zlokalizowanego w miejscowości Poznań – Wysogotowo o numerze rejestru A/4085/23/1 oraz od radaru dozorowania SUR o numerze rejestru A/2030/2018.

Obszar ograniczający zabudowę BRA od radaru meteorologicznego swym zasięgiem obejmuje obszar całej gminy. W obszarze tym obowiązują ograniczenia w wysokości zabudowy dotyczące turbin wiatrowych.

Obszar ograniczający zabudowę BRA od radaru dozorowania SUR swym zasięgiem obejmuje obszar wschodniej części gminy, obejmujący miejscowości Cieśle, Niepruszewo i Kalwy. W obszarze tym uzgodnieniu podlegają wszystkie obiekty o wysokości powyżej 15 m n.p.t., z wyłączeniem konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Na terenie gminy Buk w ustaleniach planu ogólnego nie wprowadza się możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2026r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2024r., poz. 317 z późn. zm.), które miały by wpływ na prawidłowe działanie radaru meteorologicznego o numerze rejestru A/4085/23/1 oraz radaru dozorowania SUR o numerze rejestru A/2030/2018.

W strefach planistycznych umożliwiających realizację zabudowy określono maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy, które uwzględniają ustalone maksymalne wysokości zabudowy wyznaczone w okręgach dla radaru meteorologicznego o numerze rejestru A/4085/23/1 oraz radaru dozorowania SUR o numerze rejestru A/2030/2018.

Zakłada się, że na dalszych etapach inwestycyjnych w przypadku wydawania decyzji administracyjnych oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w obszarze ograniczającym zabudowę BRA od radaru dozorowania SUR o numerze rejestru A/2030/2018, lokalizacja obiektów o wysokości powyżej 15 m n.p.t. zostanie uzgodniona z właściwym organem w sprawach lotnictwa cywilnego.

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

5.1. Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza pasów technologicznych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego albo decyzjach o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.2. Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza stref kontrolowanych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.3. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej.

5.4. Autostrada A2.

Przez teren gminy Buk przebiega autostrada A2 mająca znaczenie ponadlokalne. Droga stanowi istotny system komunikacyjny gminy. Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK).

Ustalenia planu ogólnego respektują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z funkcjonowania autostrady, w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem, bezpieczeństwa ruchu oraz dostępności komunikacyjnej.

5.5. Drogi wojewódzkie nr 306 i 307.

Przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 306 i 307 mające znaczenie ponadlokalne. Drogi stanowią główny system komunikacyjny gminy. Obecny przebieg dróg został ujęty strefą komunikacyjną (SK).

Ustalenia planu ogólnego respektują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z funkcjonowania tych dróg, w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, ochrony przed hałasem i dostępności komunikacyjnej.

Uwzględnienie dróg wojewódzkich w planie ogólnym stanowi podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, zapewniając spójność lokalnej polityki przestrzennej z siecią transportową województwa.

5.6. Drogi powiatowej.

Układ komunikacyjny gminy uzupełniony jest o sieć dróg powiatowych o znaczeniu ponadlokalnym. Główny ruch lokalny korzysta z dróg powiatowych dla których ustalono klasy techniczne Z i L.

Obecne przebiegi dróg powiatowych o klasie technicznej drogi zbiorczej (Z) zostały objęte strefą komunikacyjną (SK).

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego w gminie dominują krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości – 54 % powierzchni gminy oraz krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola – 31,4 % powierzchni gminy. Krajobraz miejski (podtyp: miejscowość z zachowanym układem historycznym) stanowi 4 % powierzchni gminy. Pozostałe typy krajobrazów to krajobrazy mozaikowe (podmiejski) – 2,7 %, leśny (z przewagą siedlisk lasowych) – 2,3 %, wód powierzchniowych (jeziora) – 2,2 %, wiejski (z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim) – 1,4 % oraz podmiejskie i osadnicze (miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim oraz różnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych) – łącznie 2,1 %.

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne adekwatne do ustaleń Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Na większości powierzchni gminy, szczególnie w południowej części gminy, wyznaczono strefy otwarte SO, które obejmują

najbardziej wartościowe i efektywne fragmenty rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny leśne, doliny cieków wodnych i jeziora oraz tereny zadrzewione.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby opracowania planu ogólnego, w grudniu 2025 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

Według opracowania ekofizjograficznego uwarunkowania ochrony środowiska naturalnego dla rozwoju gospodarki rolnej wymagają:

- dostosowania produkcji rolniczej do warunków środowiska, zasobności i produktywności gleb;
- ograniczenia produkcji rolniczej ze względu na zanieczyszczenie środowiska w sąsiedztwie dróg o większym natężeniu ruchu i związanym z tym skażeniem gleb lub zmianę rodzaju upraw;
- ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko np. poprzez ograniczenie nawożenia i stosowania środków ochrony roślin;
- ochrony gleb przed degradacją i neutralizację chemicznych zanieczyszczeń;
- przeciwdziałania degradacji związanej z procesami erozyjnymi;
- przeciwdziałania procesom obniżania poziomu wód gruntowych;
- prawidłowe utrzymanie i regulacja cieków wodnych na terenie gminy;
- utrzymywanie naturalnych enklaw zarośli, zadrzewień nadrzecznych, zarośli śródpolnych, występujących na miedzach, skarpach dróg, obrzeżach lasów.

W odniesieniu do gospodarki leśnej uwarunkowania ochrony środowiska dotyczą:

- preferowania różnorodności systemów ekologicznych lasów zgodnych z uwarunkowaniami siedliska;
- wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych w różnym wieku;
- ochrony miejsc ostoi zwierzyny;
- przeciwdziałaniu zagrożenia lasów przed transportem zanieczyszczeń atmosferycznych;
- traktowania lasów jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze;
- inicjatywy zakładania szkółek i hodowli drzew;
- zalesiania nieużytków i obszarów zasilania wód gruntowych.

Uwarunkowania środowiskowe dla rozwoju funkcji osadnictwa, a szczególnie intensywnej zabudowy dotyczą:

- ochrony gleb najlepszych klas przed presją urbanistyczną;
- ochrony terenów otwartych i dążenia do tworzenia ekologicznego systemu tych terenów, wypełnionych zielenią dla zabezpieczenia ich funkcji biologicznej;
- rozwoju zieleni i gospodarki zielenią włączając wszystkie tereny biologicznie czynne w celu zabezpieczenia optymalnych warunków jej egzystencji i rozwoju, zapewnienia warunków do zachowania szczególnie cennych zasobów środowiska;
- kształtowania układów przestrzennych w sposób minimalizujący ujemne skutki oddziaływania na środowisko, w tym na jakość powietrza;
- lokalizowanie nowej zabudowy w odpowiedniej odległości od terenów: cmentarzy, gazociągów w/c, linii energetycznych, autostrady, dróg wojewódzkich, linii kolejowej, oczyszczalni ścieków, gospodarstw hodowlanych z uciążliwymi odorami, zakładów produkcyjno-usługowych itp.;
- prowadzenia uporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej w jednostkach osadniczych;
- rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu.

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy dążyć do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji poprzez:

- wykorzystanie zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla celów turystyki, rekreacji i wypoczynku;
- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej i wartościowej substancji budowlanej;
- wykorzystanie położenia względem układu komunikacyjnego;
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną;
- wzajemnie niekonfliktowe położenie różnych funkcji;
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć, aktywizujących gospodarkę gminy, lecz nie konfliktowych w stosunku do środowiska i niepogarszających warunków życia mieszkańców.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758), zwanego dalej *rozporządzeniem*, dla potrzeb określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie stosuje się wzór wyliczenia ZAP, który określony został w §3 ww. rozporządzenia.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
- PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla potrzeb obliczenia ZAP wg. powyższego wzoru niezbędne było ustalenie danych wyjściowych w postaci prognozowanej liczby mieszkańców gminy, powierzchni użytkowej mieszkań w gminie oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Jak wynika z przepisów rozporządzenia, dane niezbędne dla wyliczenia ZAP muszą być danymi aktualnymi, udostępnionymi przez statystykę publiczną (Główny Urząd Statystyczny).

Obliczenie wskaźnika M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

Obliczenie wskaźnika M_{20} wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie prognozowanej liczby mieszkańców w przedziale 20 letnim (§3 ust. 5 rozporządzenia). Główny Urząd Statystyczny opublikował w roku 2024r. opracowanie pn. „Prognozowana ludność dla gmin na lata 2023-2060”, w którym wskazano prognozowaną liczbę ludności na rok 2045 (okres 20 letni) na poziomie **12 577 osób**.

Korzystając z definicji wskaźnika M_{20} prognozą liczbę ludności należy powiększyć o wskaźnik 5%, co daje wynik **13 205,8 osób** ($12\,577 \cdot 1,05 = 13\,205,8$).

Wobec powyższego wskaźnik $M_{20} = 13\,205,8$.

Obliczenie wskaźnika PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi.

Podobnie jak w przypadku wskaźnika M_{20} , obliczenie wskaźnika PUM_0 wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Wymagane dane zostały opublikowane w Banku Danych Lokalnych (statystyka na rok 2024) przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>). Według danych statystycznych łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi **448 628 m²**.

Wobec powyższego wskaźnik $PUM_0 = 448\ 628\text{m}^2$

Obliczenie wskaźnika P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Sposób obliczenia wskaźnika P_{20} określony został w §3 ust. 3 rozporządzenia, który stanowi: Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi statystycznymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, wartości poszczególnych wskaźników wynoszą:

- **$P_0 = 34,6\ \text{m}^2$**
- **$P_{-10} = 28,2\ \text{m}^2$**
- **$P_{-20} = \text{brak danych statystycznych z roku 2004}$**

Wobec braku danych statystycznych z roku 2003 w przedmiocie powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, dla potrzeb wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zastosowanie ma następujący wzór:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = (3 \times 34,6) - (2 \times 28,2) = 103,8 - 56,4 = 47,4$$

Wobec powyższego wyliczenia, wartość wskaźnika **P20 = 47,4 m²**.

Mając wszystkie niezbędne dane, wartość wskaźnika ZAP przedstawia się następująco:

Wzór	Dane wyjściowe
$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$	M₂₀ = 13 205,8 PUM₀ = 448 628m² P20 = 47,4 m²

$$ZAP = 13\ 205,8 - (448\ 628 / 47,4) = 13\ 205,8 - 9464,7 = 3741,1$$

Zgodnie z §3 ust. 1. Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową *zabudowę* mieszkaniową oraz *chłonność* terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Wobec powyższego wartość ZAP stanowi:

$$ZAP = 3741,1 \text{ osób}$$

9. Obszar uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024r., poz. 729).

Stosownie do przepisów ww. rozporządzenia w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) *budynki przemysłowe o symbolu 101,*

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

(...) oraz wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków.”

Na podstawie wskazanej przepisach rozporządzenia metodologii, wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Buk (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia), który stanowi powierzchnię 4632845,7 m², co daje powierzchnię **463,2845 ha**.

Jednocześnie, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w rozporządzeniu, do powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczoną wg. powyższej metodologii, dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia). Wyznaczenie wskazanego obszaru jest niezbędne dla potrzeb oceny wartości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy o dopuszczalną wartość 25% jego powierzchni.

W wyniku tego działania uzyskano łączną powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy o powierzchni 9284204,14 m², co daje powierzchnię **928,4204 ha**.

Przepisy rozporządzenia dopuszczają rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (928,4204 - 463,2845) = 116,2840 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy zwiększona o 25% powierzchni pozwala na zwiększenie wyznaczonego obszaru uzupełnienia **zabudowy o 116,2840 ha**.

Dla wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta i gminy Buk, wykorzystano rządową wtyczkę APP, która wyznacza powierzchniowo obszar uzupełnienia zabudowy oraz wylicza wskazane powyżej powierzchnie w sposób zgodny z przepisami wykonawczymi.

W planie ogólnym wykorzystano rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy o wartości zbliżonej do maksymalnej.

Pomimo wykorzystania niemalże w całości dopuszczonego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym dokonano redukcji wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach, gdzie kształt geometryczny, wyznaczonego wg wskazanej metodologii obszaru uzupełnienia zabudowy, powodowałby trudności interpretacyjne na dalszych etapach inwestycyjnych. Dodatkowo zredukowano obszary uzupełnienia zabudowy na terenach dróg i komunikacji, dla których brak jest potrzeby ustanawiania omawianych obszarów. W planie ogólnym nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy innych niż na podstawie wskazanej powyżej metodologii ich wyznaczania.

10. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy

W celu wyliczenia chłonności luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano inwentaryzacji terenów niezabudowanych, które są możliwe do zabudowania w ramach potencjalnego zwiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy, który rozszerzono do granic geometrycznych działek lub użytku gruntowego. Z bilansu chłonności luk w zabudowie wyłączono tereny zabudowane o funkcji użytkowania innej niż mieszkalna, kierując się oceną możliwości wydania decyzji administracyjnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej. Takie działanie było konieczne z uwagi na strukturę zabudowy i metodologię obliczeń.

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie miasta wynosi **4,7879 ha**, z kolei na terenach wiejskich wynosi **46,4309 ha**.

Powyższe wartości, zostały zredukowane o wskaźniki ujmujące możliwość realizacji infrastruktury drogowej i publicznej w wysokości 15% powierzchni terenów:

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie gminy uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%) wyniosła **39,4662 ha** na terenie wiejskim i **4,0697 ha** na terenie miasta.

Dla obliczenia chłonności luk w zabudowie, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie miasta i gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych, tym samym dla obliczeń chłonności luk w zabudowie należało przyjąć następujące wskaźniki:

PLZw - powierzchnia luk w zabudowie na terenie wiejskim uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PLZm - powierzchnia luk w zabudowie na terenie miejskim uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PD – średnia powierzchnia działki budowlanej – obliczona na podstawie wartości uśrednionej, występującej na terenie miasta i gminy,

PUMśr - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2024

OSśr - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2024

1. Obliczenie chłonności luk zabudowy na terenach wiejskich.

Obliczenie ilości działek budowlanych:

$$\text{ilość działek budowlanych} = \text{PLZw} / \text{PD}$$

$$\text{ilość działek budowlanych} = 39,4662 \text{ ha} / 0,0700 \text{ ha} = 564$$

Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = \text{liczba mieszkań} \times \text{PUMśr}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = 564 \times 99,7 \text{ m}^2 = 56\,2308 \text{ m}^2$$

Obliczenie chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców:

$$\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = \text{liczba mieszkań} \times \text{OSśr}$$

$$\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = 564 \times 2,88 = 1624 \text{ osoby}$$

Chłonności luk w zabudowie na terenach wiejskich wyrażona w liczbie mieszkańców: **1624 osoby.**

2. Obliczenie chłonności luk zabudowy na terenie miasta.

Obliczenie ilości działek budowlanych:

$$\text{ilość działek budowlanych} = \text{PLZm} / \text{PD}$$

$$\text{ilość działek budowlanych} = 4,0697 \text{ ha} / 0,0600 \text{ ha} = 68$$

Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = \text{liczba mieszkań} \times \text{PUMśr}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = 68 \times 99,7 \text{ m}^2 = 6\,779,6 \text{ m}^2$$

Obliczenie chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców:

**chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców = liczba mieszkań X
OSór**

chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców = 68 X 2,88 = 196 osób

Chłonności luk w zabudowie na terenach miasta wyrażona w liczbie mieszkańców: **196 osób.**

Chłonność luk w zabudowie na terenie miasta i gminy Buk wynosi łącznie **1820 osób.**

11. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej, dokonano analizy i wyznaczenia obszarów niezabudowanych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzają możliwość inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W wyniku działań analitycznych określono powierzchnię terenów niezainwestowanych, która to stanowi obszar **105,0731 ha.**

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

- **POWnz** - powierzchnię terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową,
- **PD** – średnia powierzchnia działki budowlanej dopuszczona do realizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obliczona na podstawie wartości uśrednionej, występującej na terenie gminy oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- **PUMśr** - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2024,
- **OSór** - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2024.

Analizą chłonności terenów mieszkaniowych ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objęto wyłącznie działki budowlane lub obszary posiadające kształt umożliwiający wprowadzenie zabudowy, które są niezabudowane.

OBLICZENIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZAINWESTOWANYCH W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

1. Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia.

Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia nastąpiło wg. wzoru:

$$\text{Ilość działek} = \text{POW}_{\text{nz}} / \text{PD}$$

$$\text{Ilość działek} = 105,0731 \text{ ha} / 0,0700 \text{ ha} = 1501$$

2. Obliczenie chłonności terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obliczenia chłonności terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych w planach miejscowych oraz oparta jest na aktualnych danych statystycznych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w ujęciu powierzchniowym:

$$\text{chłonność wg. powierzchni} = \text{liczba działek} \times \text{PUMśr}$$

$$\text{chłonność wg. powierzchni} = 1501 \times 97,7 = 146\,647 \text{ m}^2 = 14,6647 \text{ ha}$$

Chłonność terenu wyrażona w ujęciu powierzchniowym wynosi **14,6647 ha**.

Powyższa wartość stanowi łączną powierzchnię użytkową mieszkań możliwych do realizacji na podstawie założeń planów miejscowych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w liczbie mieszkańców:

Zgodnie z przyjętą powyżej metodologią, że powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu, przyjmując wg. powyższych wyliczeń wartość 1501 budynków/lokali możliwych do realizacji, przyjęto następujący wzór do wyliczenia chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców:

$$\text{liczba mieszkańców} = \text{liczba mieszkań} \times \text{OSśr}$$

$$\text{liczba mieszkańców} = 1501 \times 2,88 = 4322 \text{ osób}$$

Wobec powyższych założeń, chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi : **4322 osób**.

12. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	3741 osób
Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	4322 osób
Chłonność luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	1820 osób

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a chłonnością terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej wynosi:

różnica : - 2 401 osoby

Jak wynika z przeprowadzonych działań analitycznych, zapotrzebowanie gminy Buk na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż istniejąca chłonność obszarów pozwalających na wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego.

Wobec powyższego, nie ma możliwości wprowadzenia stref planistycznych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy, poza zabudową istniejącą oraz poza obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji

mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
2618	3741	4863

Zapotrzebowanie maksymalne (130%)	Chłonność luk w granicach MPZP	Chłonność luk w granicach OUZ	Chłonność nowych stref poza MPZP i OUZ
4863	4322	1820	Nie wyznaczono stref
Różnica/rezerwa	- 2 401 osoby		

Wobec powyższego, nie wyznaczano nowych stref SJ, SW i SZ poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.

14. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758), w planie ogólnym można wyznaczyć łącznie 13 stref planistycznych, dla których przepisy rozporządzenia wskazują na obligatoryjny i w zależności od potrzeb dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej.

Przepisy rozporządzenia wskazują również na obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na określonych strefach planistycznych.

Poniżej, zaprezentowane zostały dopuszczone do uwzględnienia w planie ogólnym strefy planistyczne, wraz z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej.

Lp	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
			podstawowy	dodatkowy	

1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,	50

				teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Na obszarze miasta i gminy Buk wyznaczono 12 stref planistycznych. Nie wyznaczono jedynie strefy handlu wielkopowierzchniowego z uwagi brak uwarunkowań dla lokalizacji tej funkcji przeznaczenia. Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne, kierowano się podstawowymi kryteriami:

- wyznaczenie stref planistycznych dla terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nadając im odpowiednią klasyfikację i standardy urbanistyczne zgodne z ich przeznaczeniem,
- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację i standardy urbanistyczne,

- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację, na zasadach usankcjonowania stanu istniejącego
- wyznaczenie stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym w sposób racjonalny w oparciu o występowanie zabudowy istniejącej.

Celem wyznaczenia stref planistycznych jest zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczenie ryzyka związanego z niekontrolowaną zabudową, realizowana poprzez:

- zachowanie istniejących oraz tworzenie warunków dla rozwoju nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, przy jednoczesnym preferowaniu intensyfikacji i uzupełniania zabudowy na terenach już zagospodarowanych, w szczególności posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie oraz rozwój terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową, realizowane w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki, lokalizacja tych funkcji uwzględnia istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, a także konieczność ograniczania konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową i obszarami o wysokich wartościach przyrodniczych. Wyznaczenie stref planistycznych dla działalności produkcyjnej i usługowej o charakterze ramowym, wskazując tereny ich dopuszczalnej lokalizacji, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych opartych na istniejących i projektowanych układach komunikacyjnych, których otoczeniem powinny być tereny zurbanizowane, z możliwością łagodnego przejścia w tereny niezainwestowane oraz inne strefy funkcjonalne.
- ochronę terenów zieleni o wykształconej strukturze przyrodniczej, obejmującą obszary szczególnego zagrożenia powodzią, grunty zmeliorowane, tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, zabytki objęte ochroną prawną lub ujęte w ewidencjach zabytków, a także grunty rolne klas II–III oraz grunty leśne, . Ochrona terenów winna następować poprzez opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania dla poszczególnych stref planistycznych, które nie tylko będą pozostawać w zgodzie z profilem funkcjonalnym danej strefy, ale będą też zawierać zapisy i obostrzenia pozwalające na racjonalne wykorzystanie terenów i walorów przyrodniczych oraz ich ochronę przed niewłaściwym zainwestowaniem.
- uwzględnienie i wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego gminy, w szczególności transportu drogowego, obejmującego m.in. autostradę A2, węzeł

autostradowy i drogi wojewódzkie oraz projektowanych układów komunikacyjnych o znaczeniu ponad lokalnym w ciągu istniejących dróg wojewódzkich (takich jak obwodnica Niepruszewa czy północna obwodnica Buku), w celu zapewnienia sprawnej i spójnej obsługi komunikacyjnej obszaru.

Wprowadzenie w planie ogólnym ustaleń dotyczących maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału intensywności zabudowy oraz udziału minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, której minimalne wskaźniki wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758 z późn. zm.), z zastrzeżeniem zmniejszenia określonych w przepisach rozporządzenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na mocy §2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia, wynika z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony lokalnych walorów krajobrazowych. Gmina Buk charakteryzuje się dominacją zabudowy o niskiej i średniej intensywności, rozproszonej strukturze osadniczej oraz znacznym udziałem terenów otwartych, rolnych i zieleni, co uzasadnia konieczność precyzyjnego kształtowania parametrów nowej zabudowy. Zróżnicowanie wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych umożliwia dostosowanie skali i formy zabudowy do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności do charakteru miasta Buk oraz pozostałych sołectw. Ustalenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ma na celu ograniczenie nadmiernego uszczelniania terenu, poprawę retencji wód opadowych oraz zachowanie korzystnych warunków mikroklimatycznych, co ma szczególne znaczenie w obszarach intensywniejszego zagospodarowania.

Przyjęte regulacje wynikające z przepisu rozporządzenia . w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, sprzyjają ochronie ciągłości procesów biologicznych oraz utrzymaniu powiązań przyrodniczych na obszarze gminy. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają harmonijne integrowanie rozwoju zabudowy z występującymi uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi, tworząc podstawy dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy Buk. Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz przypisane im parametry urbanistyczne wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania terenu, co wynika z istoty samego dokumentu planu ogólnego.

Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami dopuszczonymi w danej strefie, jak również szczegółowe parametry zabudowy, mieszczące się w ramach ustaleń panu ogólnego, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego, tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

14.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Na terenie miasta Buk wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. Wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono albo jako adaptację ustaleń planów miejscowych, bądź na poziomie wskaźników średnich, charakterystycznych dla danego obszaru zabudowanego.

Największą liczbę stref planistycznych SW wyznaczono w mieście Buk, co jest wynikiem usankcjonowania stanu istniejącego. Wskaźniki powierzchni zabudowy na terenie miejskim w zdecydowanej większości kształtują się na poziomie od 40% do 80%, wyjątek stanowią strefy, zlokalizowane w centrum miasta, gdzie wskaźnik powierzchni zabudowy określono na poziomie do 100% z uwagi na istniejący stan zagospodarowania. Określono maksymalną wysokości zabudowy w większości stref na poziomie od 12,0m do 18,0m. W wyznaczonych strefach na terenie miasta, dopuszczono jako profil dodatkowy, możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co uwarunkowane zostało zachowaniem istniejących funkcji zabudowy.

Strefy planistyczne SW na terenie wiejskim występują punktowo, przyczyną ich wyznaczenia jest usankcjonowanie stanu istniejącego. W miejscowości Niepruszewo występują zwarte kompleksy zabudowy wielorodzinnej, dla których ustalono wskaźniki powierzchni zabudowy na poziomie od 40% do 60% przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 13,0m. Na pozostałych obszarach gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną również zostały wyznaczone w oparciu o zasadę usankcjonowania stanu istniejącego, z kolei parametry zabudowy zostały dotowane do występującej zabudowy.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Buk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Cieśle	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Dakowy Suche	Nie wyznaczono strefy,
Dobieżyn	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Dobra	Nie wyznaczono strefy,

Kalwy	Nie wyznaczono strefy,
Niepruszewo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Otusz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Szewce	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Wielka Wieś	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Wiktorowo	Nie wyznaczono strefy,
Wysoczka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

14.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nadając im odpowiednie standardy urbanistyczne. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji lub bezpośrednio w ich sąsiedztwie oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu. Parametry wskaźników zabudowy w zakresie powierzchni zabudowy ustalone dla wskazanych stref kształtują się w większości stref na poziomie 40-60% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu dominującego wskaźnika wysokości zabudowy do 10,0m.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną występuje we wszystkich miejscowościach.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Buk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w

	<p>miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Cieśle	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Dakowy Suche	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Dobieżyn	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Dobra	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Kalwy	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Niepruszewo	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.</p>
Otusz	<p>Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w</p>

	miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Szewce	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wielka Wieś	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wiktorowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wysoczka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

14.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefa służy zachowaniu i nadaniu możliwości rozwojowych gospodarstw rolnych. Parametry wskaźników zabudowy w zakresie powierzchni zabudowy ustalone dla wskazanych stref w większości kształtują się na poziomie 40-60% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy od 10,0m do 15,0m.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową występuje prawie wszystkich miejscowościach, wyjątkiem jest jedynie obręb Cieśle.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Buk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Cieśle	Nie wyznaczono strefy
Dakowy Suche	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Dobieżyn	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Dobra	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Kalwy	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Niepruszewo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Otusz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Szewce	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wielka Wieś	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wiktorowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Wysoczka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

14.4. Strefa usługowa

Strefy planistyczne o dominującej funkcji usługowej mają charakter ramowy i wskazują na tereny dopuszczalnego ich lokalizowania, które będą konkretyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te ujmą, w uporządkowanych relacjach przestrzennych, uwarunkowania przyrodnicze oraz wymogi rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Punktem wyjścia dla wyznaczania przedmiotowych obszarów były istniejące oraz projektowane układy komunikacyjne, których właściwym otoczeniem powinny być zurbanizowane tereny zainwestowane. W dalszej kolejności tereny te mogą przechodzić w sposób łagodny w tereny niezainwestowane w ramach danego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w tereny innych stref funkcjonalnych, w szczególności stref otwartych.

Należy mieć na uwadze, iż naczelną zasadą planowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń.

Strefowy układ przeznaczeń terenów, kształtowany w oparciu o obciążone ruchem układy komunikacyjne, pozwala na realizację powyższej zasady i powinien zostać uwzględniony w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy usługowe zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub gdzie uznano, że jej lokalizacja jest zasadna z punktu widzenia rozwojowego poszczególnych miejscowości, Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wskazanych stref kształtują się na poziomie 30-60%, (punktowo do 80%) powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy w większości stref na poziomie 10-15m.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Buk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Cieśle	Nie wyznaczono strefy
Dakowy Suche	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Dobieżyn	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Dobra	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Kalwy	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Niepruszewo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z

	przeznaczeniem terenu w -miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Otusz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Szewce	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Wielka Wieś	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Wiktorowo	Nie wyznaczono strefy
Wysoczka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

14.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego na terenie gminy Buk.

14.6. Strefa gospodarcza

Strefy planistyczne o dominującej funkcji działalności produkcyjnej i usługowej mają charakter ramowy i wskazują na tereny dopuszczalnego ich lokalizowania, które będą konkretyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te ujmą, w uporządkowanych relacjach przestrzennych, uwarunkowania przyrodnicze oraz wymogi rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Punktem wyjścia dla wyznaczania przedmiotowych obszarów były istniejące oraz projektowane układy komunikacyjne, których właściwym otoczeniem powinny być zurbanizowane tereny zainwestowane. W dalszej kolejności tereny te mogą przechodzić w sposób łagodny w tereny niezainwestowane w ramach danego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w tereny innych stref funkcjonalnych, w szczególności stref otwartych.

Należy mieć na uwadze, iż naczelną zasadą planowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń.

Strefowy układ przeznaczeń terenów, kształtowany w oparciu o obciążone ruchem układy komunikacyjne, pozwala na realizację powyższej zasady i powinien zostać uwzględniony w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, na obszarach, które są predysponowane do realizacja dopuszczonej w ustaleniach strefy funkcji zabudowy oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dominującym obszarem gdzie wyznaczono strefy gospodarcze jest północna i zachodnia część gminy. Wyznaczenie stref gospodarczych uwarunkowane jest dobrym położeniem komunikacyjnym (istniejących i projektowanym) i powiązaniem z istniejącymi ośrodkami aktywizacji gospodarczej na terenie gminy. Strefa gospodarcza jest dominującą pod względem obszarowym strefą inwestycyjną na terenie gminy i determinuje kierunek rozwojowy gminy. Przyczyną wyznaczenia strefy gospodarczej jest wykorzystanie walorów komunikacyjnych gminy, jej położenia administracyjnego oraz rozwijających się ośrodków produkcyjnych. Wskaźniki kształtowania zabudowy zostały dostosowane do występujących obiektów produkcyjnych i magazynowych na terenie gminy oraz odzwierciedlają wskaźniki ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Buk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Cieśle	Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

Dakowy Suche	Nie wyznaczono strefy
Dobieżyn	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej.
Dobra	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej.
Kalwy	Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Niepruszewo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Otusz	Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Szewce	Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Wielka Wieś	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Wiktorowo	Nie wyznaczono strefy.
Wysoczka	Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

14.7. Strefa produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz w sąsiedztwie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, na zasadzie kontynuacji działalności rolniczej na terenach przeznaczonych pod strefę SZ. Dodatkowo w obrębach Wysoczka i Dobieżyn wyznaczono strefę produkcji rolniczej w wyniku zabezpieczenia obszarów dla zamierzonych inwestycji w zakresie profilu podstawowego strefy.

Strefa produkcji rolniczej wyznaczona została w prawie każdym obrębie ewidencyjnym, z wyłączeniem jedynie miejscowości Cieśle, gdzie nie zakłada się wprowadzenia danej strefy z uwagi na brak występowania uwarunkowań uzasadniających przyczynę jej wyznaczenia. Obszarowo, najwięcej stref planistycznych dla produkcji rolniczej wyznaczono w obrębach Dobieżyn, Dakowy Suche, Szewce oraz Wysoczka, co jest bezpośrednio związane z dominującą funkcją rolniczą tych miejscowości.

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wskazanych stref kształtują się na poziomie 30-60% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy od 10,0m do 15,0m.

14.8. Strefa infrastrukturalna

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na obszarach komunikacji drogowej oraz obszarach wykorzystywanych pod lokalizację infrastruktury. Do stref infrastrukturalnych włączono tereny lokalizacji ujęć wód, oczyszczalni ścieków czy tereny infrastruktury elektroenergetycznej. Poprzez strefę infrastruktury technicznej wyznaczono i usankcjonowano przebieg planowanej do realizacji obwodnicy miasta Buk i miejscowości Niepruszewo.

Strefę infrastrukturalną wyznaczono we wszystkich miejscowościach na terenie gminy Buk, co jest spowodowane usankcjonowaniem i wprowadzeniem nowych przebiegów dróg publicznych na zasadzie wprowadzenia w ustaleniach planu ogólnego celów polityki gminy, z wyłączeniem istniejącego przebiegu autostrady A2, dróg wojewódzkich o klasie drogi głównej i dróg powiatowych o klasie drogi zbiorczej, dla których ustalono strefę komunikacyjną SK.

14.9. Strefa zieleni i rekreacji

Strefy zieleni i rekreacji obejmujące inwestycje dedykowane głównie usługom publicznym tj. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, edukacji czy zdrowia. (plac zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury). Dla stref zieleni i rekreacji określono wskaźniki zabudowy dostosowane do jej lokalizacji względem zabudowy sąsiedniej i możliwości jej rozwoju.

14.10. Strefa cmentarzy

Strefa ta obejmuje tereny istniejących oraz zabytkowych cmentarzy, gdzie dopuszczono lokalizację usług kultu religijnego, określając wskaźniki zabudowy odpowiadające występującej na wskazanych strefach zabudowie.

Strefa ta wyznaczona zostaje wg obowiązujących granic działek ewidencyjnych, na których znajdują się czynne i użytkowane cmentarze. Niezależnie od prawa własności są to cmentarze o charakterze komunalnym.

Dla cmentarzy zabytkowych, wyznaczono strefy wg obowiązujących granic działek ewidencyjnych, gdzie tego typu obiekty zostały zlokalizowane.

W planie wyznacza się cztery strefy planistyczne (SC) dla cmentarzy czynnych. Nawiązują one do historycznych lokalizacji miejsc pochówku - przyparafialnych lub podmiejskich. Cmentarz w Buku oraz w Niepruszewie ze względu na jego ma historyczny charakter zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkalnej. Ich powstawanie nie było związane z przepisami ustanawiającymi restrykcyjne strefy sanitarne wokół cmentarzy. Strefa ta jest natomiast przestrzennie uwidocznioma w przypadku cmentarza w m. Wielka Wieś.

W planie ogólnym wyznaczono dwie strefy cmentarzy dla obiektów historycznych nieczynnych (5SC i 6SC), na których nie prowadzi się pochówku zmarłych.

Odnosząc się do stref cmentarzy należy mieć na uwadze, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy ich położenie warunkuje istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich. Strefy sanitarne należy mieć na uwadze w przy wydawanych decyzjach lokalizacyjnych lub pozwoleniach na budowę. Tym samym w każdym przypadku zmiany zagospodarowania terenów sąsiednich należy mieć na uwadze aktualne przepisy odrębne, ich zmiany i wykładnie.

14.11. Strefa górnictwa

Strefą górnictwa objęto istniejące tereny i obszary górnicze zlokalizowane w miejscowości Cieśle i Otusz oraz teren udokumentowanego złoża w rejonie miejscowości Wysoczka, dla którego podjęto procedury administracyjne w celu eksploatacji złoża.

14.12. Strefa otwarta

Strefy otwarte zostały wyznaczone na obszarach obejmujących zwarte kompleksy leśne, tereny użytkowane rolniczo, obszary wód powierzchniowych oraz tereny nieużytków. Wyznaczenie tych stref ma na celu ochronę cennych zasobów przyrodniczych, zachowanie ciągłości systemów przyrodniczych oraz zabezpieczenie przestrzeni o wysokim potencjale produkcyjnym dla rolnictwa. Tereny te pełnią istotne funkcje ekologiczne, w tym funkcję retencyjną, klimatyczną, krajobrazową oraz przyrodniczą, a także stanowią ważny element lokalnego systemu przyrodniczego i bioróżnorodności.

Obszary użytkowane rolniczo, w szczególności grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej, zostały ujęte w strefach otwartych w celu ochrony ich potencjału produkcyjnego oraz zapewnienia możliwości dalszego rozwoju rolnictwa, w tym rolnictwa towarowego i specjalistycznego. Wyznaczenie tych stref ma również na celu ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz

trwałego przekształcania gruntów rolnych na cele nierolnicze, co mogłoby prowadzić do utraty wartości produkcyjnej i fragmentacji przestrzeni rolniczej.

Tereny leśne i nieużytki, w tym obszary o wysokich walorach przyrodniczych, zostały uwzględnione jako elementy systemu przyrodniczego gminy, wymagające zachowania ciągłości i ochrony przed nadmierną presją inwestycyjną. Wskazanie stref otwartych na tych obszarach sprzyja ochronie różnorodności biologicznej, kształtowaniu korytarzy ekologicznych oraz zachowaniu wartości krajobrazowych gminy.

Dodatkowo wskazano wybrane strefy otwarte, na których dopuszczono lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni słonecznych. Dopuszczenie to stanowi usankcjonowanie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację tego typu obiektów, a także wpisuje się w cele polityki energetycznej i klimatycznej, przy jednoczesnym zachowaniu nadrzędnych funkcji przyrodniczych i rolniczych tych terenów.

14.13. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacji została przeznaczona dla ponadlokalnego układu komunikacyjnego w ciągu autostrady A2 i dróg wojewódzkich, istniejącej linii kolejowej oraz dróg powiatowych o klasie technicznej drogi zbiorczej.

15. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym miasta i gminy Buk wynika z potrzeby zapewnienia spójnego i racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz wzmocnienia jego roli jako lokalnego ośrodka usługowego i administracyjnego.

Obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje centralną część miasta Buk, ukształtowaną historycznie jako zwarty układ urbanistyczny, charakteryzujący się koncentracją funkcji mieszkaniowych, usługowych, handlowych, administracyjnych i społecznych. Jest to obszar o najwyższej intensywności zagospodarowania, pełnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz najlepszej dostępności komunikacyjnej, w tym transportu publicznego i ciągów pieszych.

Wyznaczenie tego obszaru oparto na analizie:

- historycznego układu urbanistycznego oraz wartości kulturowych,
- istniejącego zagospodarowania terenu i struktury funkcjonalnej,
- stopnia zwartości i intensywności zabudowy,
- rozmieszczenia usług publicznych i komercyjnych,
- dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Obszar zabudowy śródmiejskiej cechuje się dominacją zabudowy pierzejowej oraz kwartałowej, niewielkimi odległościami pomiędzy obiektami, ograniczonym udziałem zieleni

prywatnej na rzecz przestrzeni publicznych. Funkcjonują tu kluczowe dla miasta przestrzenie publiczne, w tym rynek i ulice o znaczeniu reprezentacyjnym oraz miejsca koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej ma na celu:

- ochronę i kontynuację historycznego układu urbanistycznego,
- stworzenie ram przestrzennych dla dalszego rozwoju funkcji centrotwórczych,
- umożliwienie kształtowania zabudowy o wyższych wskaźnikach parametrów zabudowy i niższych wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej, dostosowanych do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy i presji inwestycyjnej na tereny peryferyjne,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych i warunków życia mieszkańców.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną określone szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz ochrony ład przestrzennego i dziedzictwa kulturowego.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz dążeniem do wzmacniania roli centrum miasta jako miejsca koncentracji usług, aktywności społecznej i życia publicznego.

16. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

16.1. Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Buk.

16.2. Załącznik nr 1- Dane przestrzenne wytworzone dla planu ogólnego miasta i gminy Buk.

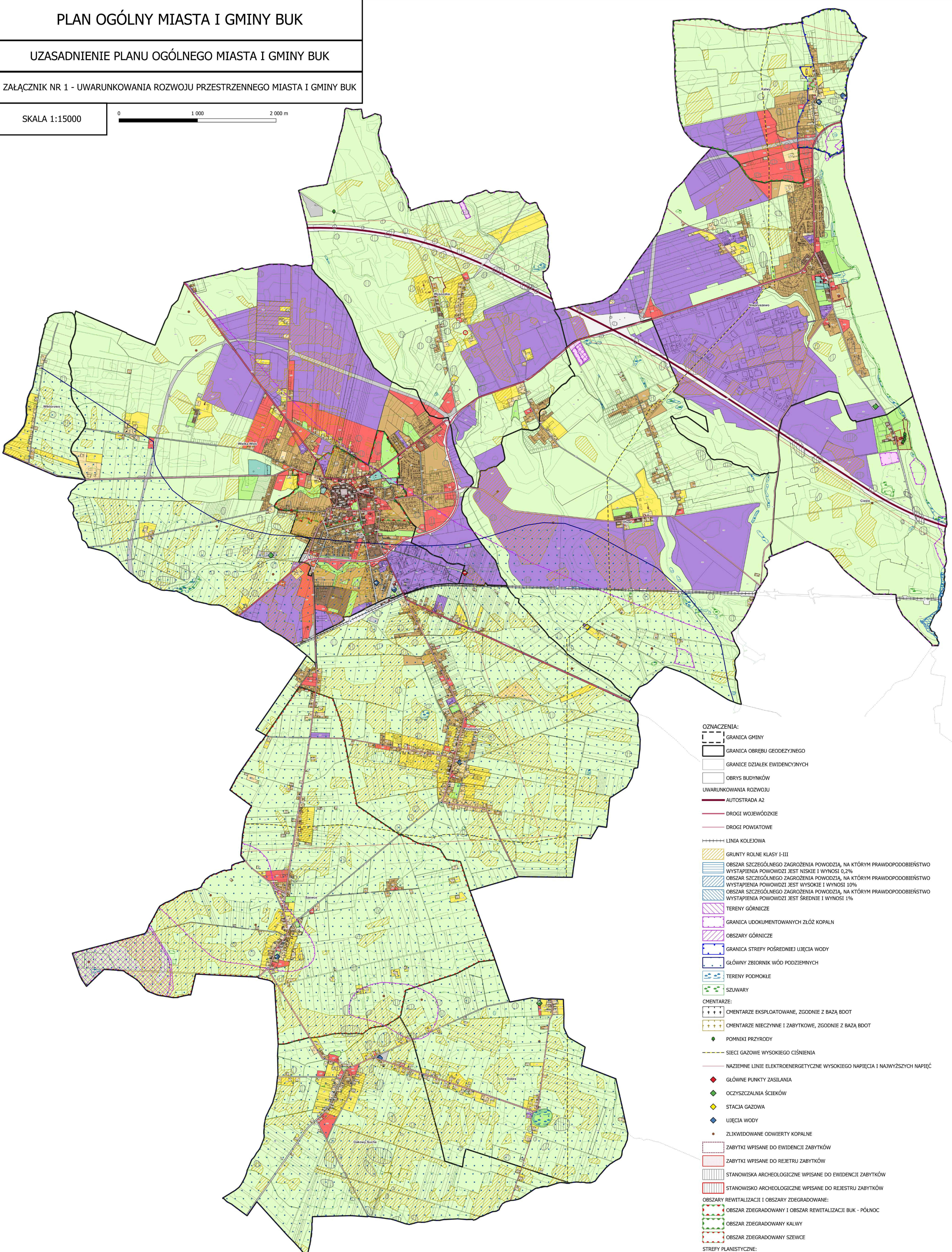
PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY BUK

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY BUK

ZAŁĄCZNIK NR 1 - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BUK

SKALA 1:15000

0 1 000 2 000 m



- OZNACZENIA:**
- GRANICA GMINY
 - GRANICA OBREBU GEODEZYJNEGO
 - GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 - OBRYSY BUDYNKÓW
 - UWARUNKOWANIA ROZWOJU**
 - AUTOSTRADA A2
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE
 - LINIA KOLEJOWA
 - GRUNTY ROLNE KLASY I-III
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
 - TERENY GÓRNICZE
 - GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALNI
 - OBSZARY GÓRNICZE
 - GRANICA STREFY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
 - TERENY PODMOKŁE
 - SZUWARY
 - CMENTARZE:**
 - CMENTARZE EKSPLOATOWANE, ZGODNIE Z BAZĄ BDOT
 - CMENTARZE NIECZYNNY I ZABYTKOWE, ZGODNIE Z BAZĄ BDOT
 - POMNIKI PRZYRODY
 - SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - NAZIEMNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA I NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
 - GŁÓWNE PUNKTY ZASILANIA
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - STACJA GAZOWA
 - UJĘCIA WODY
 - ZLIKWIDOWANE ODWIERTY KOPALNE
 - ZABYTKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBSZARY REWITALIZACJI I OBSZARY ZDEGRADOWANE:**
 - OBSZAR ZDEGRADOWANY I OBSZAR REWITALIZACJI BUK - PÓŁNOC
 - OBSZAR ZDEGRADOWANY KALWY
 - OBSZAR ZDEGRADOWANY SZEWCZE
 - STREFY PLANISTYCZNE:**
 - SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
 - SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
 - SP - STREFA GOSPODARCZA
 - SU - STREFA USŁUGOWA
 - SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - SG - STREFA GÓRNICZWA
 - SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI
 - SC - STREFA CMENTARZY
 - SK - STREFA KOMUNIKACYJNA
 - SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
 - SO - STREFA OTWARTA

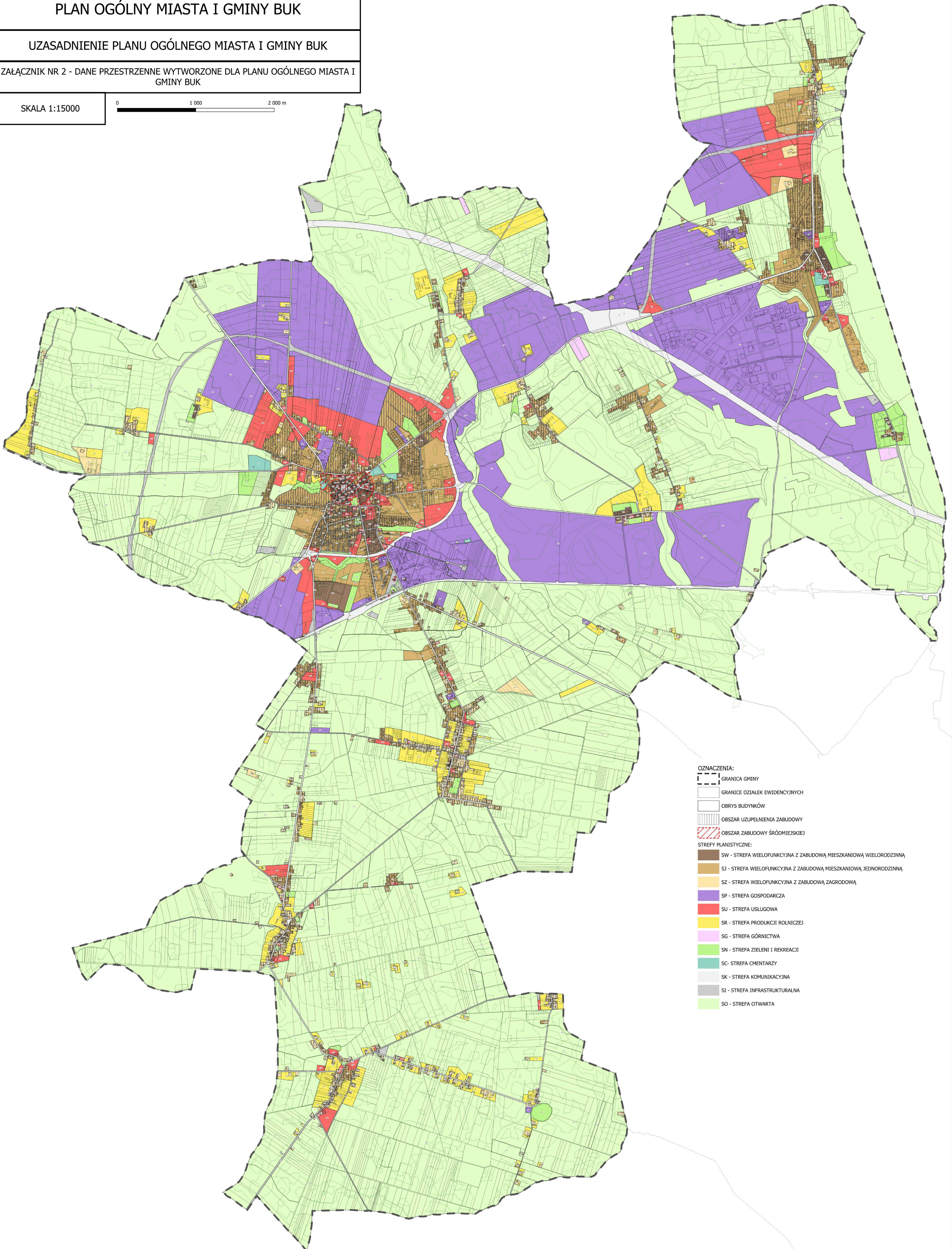
PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY BUK

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY BUK

ZAŁĄCZNIK NR 2 - DANE PRZESTRZENNE WYTWORZONE DLA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY BUK

SKALA 1:15000

0 1 000 2 000 m



OZNACZENIA:

- GRANICA GMINY
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBRYSY BUDYNKÓW
- OBZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
- OBZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

STREFY PLANISTYCZNE:

- SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- SP - STREFA GOSPODARCZA
- SU - STREFA USŁUGOWA
- SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- SG - STREFA GÓRNICWA
- SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI
- SC - STREFA CMENTARZY
- SK - STREFA KOMUNIKACYJNA
- SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
- SO - STREFA OTWARTA