



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 lutego 2026 r.

Poz. 1185

UCHWAŁA NR XIX/143/2026 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 października 2019 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych,
- 3) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%,
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów - teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem P-U.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 2,2 m od strony dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 25 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 25 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 25 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce lub na jeden lokal usługowy nieprzekraczającej 10 m².

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

- 1) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego oraz chowu lub hodowli zwierząt;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem, zbieraniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszar zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-24/139, gdzie ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed zgłoszeniem zamiaru budowy lub wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie ustala się szczegółowych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. Dla terenu P-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu, o powierzchni zabudowy do 35 m², poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 8) dopuszczenie lokalizacji lądowisk dla śmigłowców i dronów;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2,0;
- 11) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 2,0;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;
- 14) dachy dowolne;
- 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 16) wysokość zabudowy:
 - a) budynku nie więcej niż 25,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budowli jako obiektów wolnostojących do 50,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - c) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 15,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,
 - d) wiat nie więcej niż 25,0 m;
- 17) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
- 18) dowolne zastosowanie materiałów pokrycia dachów;
- 19) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na 10 zatrudnionych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym minimum 2 miejsc na działce dla samochodów ciężarowych,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Sęszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r. lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenie P-U – 20,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki na terenie P-U – 2500 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1";
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg;
- 4) w przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, nakaz ich lokalizacji na terenach P-U oraz nakaz zachowania wymogów i obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych;

5) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji - nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach komunikacji drogowej publicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub,
 - b) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnej oczyszczalni ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - d) dopuszczenie odprowadzenia oczyszczonych ścieków do odbiorników zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 10);
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) elektrowni wiatrowych;
- 11) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz zbiorników na gaz płynny;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

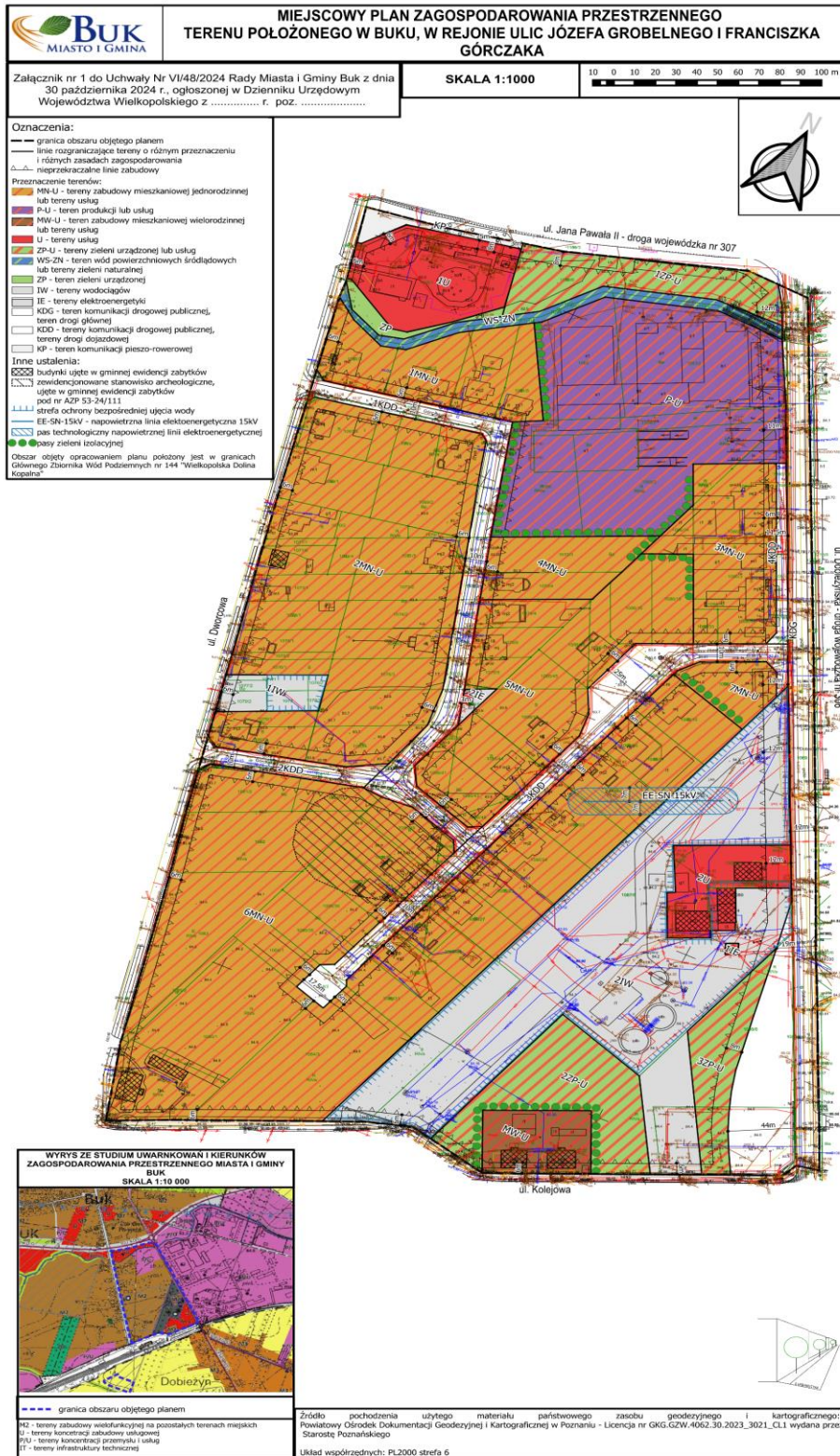
§ 16. Traci moc uchwała Nr LVIII/523/2023 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie w granicach niniejszego planu.

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Jankowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIX/143/2026
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 28 stycznia 2026 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIX/143/2026
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku przemysłowego w Niepruszewie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Plan nie zakłada realizacji dróg publicznych.

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

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

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

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

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

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

1. Wydatki z budżetu gminy.

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

1) dotacji unijnych,

2) dotacji samorządu województwa,

3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

4) kredytów i pożyczek bankowych,

5) innych środków zewnętrznych.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIX/143/2026
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Zbiór danych przestrzennych dotyczących planu

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