

**U C H W A Ł A Nr XX/167/2008
RADY GMINY BUDZYŃ
z dnia 29 grudnia 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Budzyń
rejon Osiedla Cechowego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiana: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz.U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz.U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180 poz. 1111), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Dz.U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880),

Rada Gminy Budzyń uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Budzyń rejon Osiedla Cechowego, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Budzyń, uchwalonym uchwałą Nr X/60/99 Rady Gminy Budzyń z dnia 9 listopada 1999 roku.

2. Granica opracowania-uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Budzyń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Budzyń 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie wyznacza się następujące tereny:

- 1) zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczenie na rysunku planu symbolem **PU**,
- 2) lasów i gruntów leśnych, oznaczenie na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 3) strefy technicznej, oznaczenie na rysunku planu symbolem **TT**.

§ 3. Obowiązują oznaczone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i ustaleniach,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą lica ściany budynku trwale związanej z gruntem (nie dotyczy linii zabudowy części nadwieszonych budynku), wyznaczającą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów budynku trwale związanych z gruntem, określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej,
- 5) frontowej granicy działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 6) pasie technicznym infrastruktury – należy przez to rozumieć strefę występowania uzbrojenia nadziemnego i podziemnego, określoną zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) terenach produkcyjno-usługowych – należy przez to rozumieć w szczególności teren przeznaczony pod lokalizację produkcji i świadczenia usług w zakresie tej produkcji,
- 8) działalności produkcyjno-usługowych – należy przez to rozumieć produkcję, która może przeważać na działce, działalność rzemieślniczą, usługową, handlową,
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami,

§ 5. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przyrodnicze oraz pomniki przyrody objęte ochroną prawną, a teren leży poza obszarem chronionego krajobrazu – obszar nie wymaga ustalenia zasad ochrony przyrody,
- 2) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające ustalenia granic i sposobów w zagospodarowaniu.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scaleniem i ich ponownym podziałem,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan wskazuje stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną, oznaczone na rysunku planu,
- 2) na terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadza się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) z uwagi na położenie terenu objętego planem w obszarze zlewni chronionej, wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować szczególnej ochronie wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) ustala się obowiązek pełnego technicznego uzbrojenia terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz rozdzielczy system odprowadzania ścieków sanitarnych i opadowych z zachowaniem przepisów o środowisku,
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 4) ochrona przed hałasem – zapewnienie zgodnych z przepisami szczególnymi standardów akustycznych, poprzez wprowadzenie różnego rodzaju zabezpieczeń izolacyjnych od terenów produkcyjno-usługowych, tras komunikacyjnych, np. pasów zieleni, przesłon akustycznych itp.,
- 5) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm, zgodnie z prawem ochrony środowiska,
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

- 7) energia dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych winna być wytworzona na bazie paliw lub nośników ekologicznych; należy przestrzegać zasady, że wysokość kominów odprowadzających zanieczyszczenia powinna być wyższa od wysokości otaczającej zabudowy, ale nie może przekraczać wysokości 49 m n.p.t.,
- 8) wprowadza się obowiązek realizacji zieleni spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną, krajobrazową, wzdłuż granic terenu objętego planem sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
- 9) przed przystąpieniem do prac projektowych wykonać szczegółowe badania geotechniczne celem ustalenia warunków technicznych posadowienia budynków,
- 10) gospodarka ściekami i odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- 11) dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, usuwanych z wykopów w związku z realizacją inwestycji, do mikroniwelacji terenu w granicach posesji lub poza nią, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby i ziemi, określone w przepisach szczególnych.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę w ulicach przyległych (Leśna, Piłsudskiego) na warunkach gestora sieci,
- 2) zasilanie w energię elektryczną nowych obiektów kubaturowych z istniejących poza granicami planu, urządzeń elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci,
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych na terenie objętym planem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach przyległych, zgodnie z obowiązującym programem gospodarki ściekowej w gminie, z zakazem realizacji:
 - a) indywidualnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) obowiązek oczyszczania na terenie własnym inwestora ścieków przemysłowych lub technologicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnych,
- 5) zakłada się kompleksowe rozwiązania odprowadzania (zbiorniczą kanalizacją deszczową w ulicach przyległych) ścieków deszczowych i roztopowych z placów, parkingów i ulic oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami; ścieki opadowo-roztopowe o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem o kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w gaz nowych terenów wyznaczonych w planie – z istniejącej sieci gazowej w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez właściciela sieci w oparciu o przepisy szczególne,
- 7) usuwanie odpadów z terenu objętego planem – odpady stałe należy gromadzić selektywnie w pojemnikach w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na urządzone składowisko odpadów; dla odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy uzyskać stosowną zgodę na wytwarzanie i unieszkodliwianie, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU – 2PU, ustala się:

- 1) prawo do realizacji budynków i obiektów służących prowadzeniu działalności produkcyjnej, składów, magazynów i usług, a także związanych z nimi obiektów i urządzeń składających się na całość użytkową,
- 2) zakaz realizacji usług społecznych typu: służba zdrowia, kultura, oświata i innych,

- 3) zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:
 - a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy budynkami kubaturowymi nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni całkowitej działki,
 - c) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 13,0 m,
 - d) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- 4) nakaz zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowo-parkingowych na samochody związane z prowadzoną działalnością oraz dla klientów,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg gminnych (ul. Leśna, Piłsudskiego),
- 7) na działkach budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy, wszelkie działania budowlane normują obowiązujące warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego terenu leśnego, z zachowaniem zasad gospodarki leśnej z wykluczeniem zrębów całkowitych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 11. Dla terenu pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT, ustala się:

- 1) wydzielenie pasa technicznego wzdłuż ul. Leśnej jako terenu publicznego, przewidzianego pod realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej,
- 2) obowiązek zachowania terenu wolnego od zabudowy i trwałego zainwestowania, w tym od nasadzeń drzew i krzewów,
- 3) dopuszcza się likwidację pasa technicznego, o którym mowa w pkt 1, poprzez skablowanie linii w pas drogowy lub poza granice objęte planem,
- 4) nowe trasy sieci uzbrojenia dostosować do wymogów bezpieczeństwa i racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

§ 12. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem Ws, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako cieku otwartego na całej długości,
- 2) nakaz zachowania wzdłuż rowu melioracyjnego nie ogrodzonego pasa technicznego o szerokości umożliwiającej dostęp do rowu w celu eksploatacji,
- 3) zakazuje się odprowadzania do rowu ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 13. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych gminnych – ul. Leśna i Piłsudskiego przy zachowaniu przepisów:

- 1) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowych wjazdów z dróg publicznych KDG na teren działek,
- 2) zjazdy z wymienionych dróg gminnych realizować zgodnie z przepisami, w szczególności z zachowaniem warunków bezpieczeństwa, w tym warunków widoczności.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Dokonuje się zmiany przeznaczenia, w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotychczasowych gruntów rolnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) pod zabudowę produkcyjno-usługową – teren oznaczony PU – 25%,
- 2) dla pozostałych terenów – 10%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

§ 17. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI BUDZYŃ REJON OSIEDLA CECHOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)
Rada Gminy Budzyń rozstrzyga, co następuje:

§ 1. uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 20 sierpnia 2008 r. do 17 września 2008 r.

1. Uwaga wniesiona przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością "Lumag" w Budzynie os. Cechowe 23 pismem z dnia 9 września 2008 r.

- 1) treść uwagi: sprzeciw wobec dopuszczenia budowy budynku mieszkalnego dla właściciela działki, na projektowanych terenach pod zabudowę przemysłową, magazynową i usługową (PU) z jednoczesną możliwością wydzielenia odrębnych działek. Doprowadzi to do zaostrzenia istniejącego konfliktu na osiedlu Cechowym, z przeważającą zabudową przemysłową, wynikającego z naruszenia komfortu akustycznego od urządzeń technicznych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 2) rozstrzygnięcie: uwzględnione,
- 3) uzasadnienie: Wójt Gminy Budzyń Zarządzeniem nr 342a w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń rejon os. Cechowego z dnia 2 października 2008 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu i wprowadził zmianę do projektu wynikającą ze sposobu uwzględnienia uwagi.

§ 2. Wprowadzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Cechowego zmiana wynikająca z uwzględnienia uwagi wniesionej podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 20 sierpnia do 17 września 2008 r. nie powoduje istotnych zmian w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasadach przeznaczenia terenów i ich zagospodarowania. Zmiana ta nie ma również wpływu na przedmiot zebranych do planu i opinii uzgodnień.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/167/2008
Rady Gminy Budzyń
z dnia 29 grudnia 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI BUDZYŃ REJON OSIEDLA CECHOWEGO
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADNOŚCI ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Budzyń rozstrzyga, co następuje:

- § 1. Na obszarze planu zachowuje się istniejące podziały ewidencyjne działek budowlanych i działek gruntu.
- § 2. Obsługa komunikacyjna teren objętego planem odbywać się będzie z gminnych dróg publicznych (ul. Leśna i Piłsudskiego). Realizacja indywidualnych zjazdów oraz dróg wewnętrznych i parkingów należy do zadań inwestorów.
- § 3. Obszar objętym planem przylega do publicznych dróg gminnych, w których przebiegają sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Budowa przyłączy podmiotów do sieci należy do zadań inwestorów.
- § 4. Ustalenia planu nie powodują wydatków gminy Budzyń z tytułu odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).