

## **UCHWAŁA Nr XXI/181/2009 RADY GMINY BUDZYŃ**

z dnia 4 marca 2009 r.

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń, w obrębie wsi Kąkolewice w rejonie drogi krajowej nr 11**

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 6,2 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 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458), 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, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413)

**Rada Gminy Budzyń  
uchwala, co następuje:**

### **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Kąkolewice, terenów położonych w rejonie drogi krajowej nr 11, 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 stanowiący 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.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczenie na rysunku planu symbolem **PU**,
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku planu symbolem **ZI**,
- 3) rezerwa terenu pod rozbudowę drogi krajowej do klasy drogi ekspresowej, oznaczenie na rysunku planu symbolem **KD0**,

**§ 3.** Ustala się następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, jako obowiązujące:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) zespoły zieleni,
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich projektowanych budynków na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku, jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów budynku trwale związanych z gruntem, określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej,
- 6) terenach produkcyjno-usługowych – należy przez to rozumieć w szczególności teren przeznaczony pod lokalizację produkcji i świadczenia usług w zakresie tej produkcji,
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć działania utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami lub ponadnormatywne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 8) rezerwie terenu – należy przez to rozumieć teren, na którym utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania bez możliwości zmiany jego przeznaczenia do czasu realizacji funkcji docelowej określonej w niniejszym planie,
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespół zieleni aktywnej biologicznie przez większą część roku, występującej w formie zwartych zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów, pełniące funkcje izolacyjne – ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz bariery wzrokowej.

**§ 5.** 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 zagospodarowania.

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską,
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych OWO – zagospodarowanie terenu podporządkowuje się przepisom szczególnym, zabezpieczającym w maksymalnym stopniu środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany obligatoryjnie na podstawie przepisów szczególnych, z wyłączeniem drogi ekspresowej,
- 3) 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,
- 4) gospodarka ściekami i odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Budzyń,
- 5) 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,
- 6) ochronę przed hałasem pochodzącym od trasy komunikacyjnej (drogi ekspresowej S11) należy realizować poprzez wprowadzenie różnego typu zabezpieczeń akustycznych, np. pasów zieleni, przesłon akustycznych, mat wyłumiających itp.,
- 7) zakazuje się budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 8) wszelkie uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice działki, na której ta działalność jest prowadzona, a w przypadku uciążliwości akustycznych prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń; przy projektowaniu obiektów uwzględnić zapotrzebowanie na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych istniejącą siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w Budzynie,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych i technologicznych ustala się ich odprowadzanie zgodnie z posiadanymi uregulowaniami w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej z dopuszczeniem możliwości realizacji indywidualnych rozwiązań, ze wstępnym podczyszczaniem ścieków na własnym terenie, do parametrów wymaganych przez właściciela kanalizacji,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowo-roztopowych z ciągów komunikacyjnych, parkingów, placów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami; ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem do projektowanej kanalizacji deszczowej,
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejących urządzeń elektroenergetycznych podlegających rozbudowie i modernizacji,
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej,
- 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,

- 8) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych poprzez własne systemy grzewcze z dopuszczeniem do stosowania paliw płynnych, gazowych, stałych oraz alternatywnych źródeł energii,
- 9) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny:
  - a) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosowanie do potrzeb, poprzez modernizację i budowę nowych z dopuszczeniem różnych operatorów,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi na ich przebudowę należy uzyskać warunki w TP Region Zachodni we Wrocławiu,
  - c) zakaz lokalizacji anten przekaźnikowych telefonii komórkowej,
- 10) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) przyjęte w projekcie rozwiązania połączenia obszaru objętego planem z komunikacją zewnętrzną są konsekwencją rozbudowy drogi krajowej nr 11 do klasy drogi ekspresowej,
- 2) pod rozbudowę drogi krajowej wydzielona została działka nr 435/4 pas terenu bez projektowanych ustaleń inwestycyjnych,
- 3) obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi dojazdowej posiadającej tymczasowe włączenie do drogi krajowej nr 11 do czasu dostosowania do klasy drogi ekspresowej,
- 4) docelową obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi ekspresowej zapewnić należy poprzez projektowane węzły drogowe,
- 5) regulację zasad realizacji drogi dojazdowej określić powinien plan miejscowy sporządzony w odrębnym trybie sporządzenia.

## **ROZDZIAŁ II**

### **PRZEPISY SZCZEGÓLWE**

**§ 10.** Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem PU ustala się:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa produkcyjno-usługowa,
- 2) zabudowa może być realizowana na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) na wyznaczonym obszarze mogą być realizowane obiekty produkcyjne, składowe, usługowe i administracyjno-socjalne,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla właściciela działki,
- 5) wysokość budynków związanych z podstawową funkcją terenu do III kondygnacji nadziemnych, do wysokości 15,0 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
- 6) wysokość budowli związanych z podstawową funkcją terenu: do wysokości 12,0 m od powierzchni terenu,
- 7) budynek mieszkalny wolnostojący w części terenu PU, do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe do wysokości 9,0 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
- 8) dachy strome – dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 18<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 9) pokrycie połaci dachowych – dachówką lub materiałem dachówko podobnym; w przypadku dachów płaskich pokrycie blachą falistą lub materiałem bitumicznym,

- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości drogi ekspresowej pod warunkiem zachowania wymogów ochrony akustycznej poprzez:
  - a) lokalizację budynku mieszkalnego w zachodniej części działki z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) zachowanie odpowiednich odległości i ukształtowania budynków,
  - c) stosowanie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
  - d) stosowanie okien o zwiększonej izolacyjności wypadkowej,
  - e) stosowanie elementów amortyzujących, osłaniających lub ekranizujących,
  - f) racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności przegród zewnętrznych,
  - g) wykonanie innych niezbędnych zabezpieczeń powodujących dotrzymanie standardów jakości środowiska na terenie budynku mieszkalnego,
- 11) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości 40,0 – 50,0 m od linii rozgraniczającej pasa terenu – KD0 przewidzianego na docelowe poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 11, znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu,
- 12) dopuszczalna powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki,
- 13) prawo do zagospodarowania działki zielenią oraz obiektami małej architektury i architektury ogrodowej,
- 14) minimalna powierzchnia zieleni – 30%,
- 15) dopuszcza się realizację litych ogrodzeń o wysokości równej wysokości górnej krawędzi otworu okiennego na najwyższej kondygnacji użytkowej wzdłuż granic działki,
- 16) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci; sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI ustala się:

- 1) teren projektowanej zieleni izolacyjnej – prywatnej, bezpośrednio sąsiadującej z pasem drogowym projektowanej drogi ekspresowej S11,
- 2) zagospodarowanie winna tworzyć trwała zieleń drzewiasto-krzewiasta z przewagą iglaków o doborze gatunków dostosowanych do warunków siedliskowych,
- 3) możliwość prowadzenia sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD0 ustala się:

- 1) teren rezerwowany pod rozbudowę drogi krajowej nr 11 do klasy ekspresowej drogi – S11 o szerokości 50,0 m,
- 2) do czasu realizacji drogi teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości lokalizacji obiektów trwałych oraz upraw sadowniczych,
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić poza pasem drogowym drogi krajowej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 13.** Dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

**§ 15.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń w obrębie wsi Kąkolewice* Uchwała nr XXI/149/2001 Rady Gminy Budzyń z dnia 25 czerwca 2001 r.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.