

**UCHWAŁA Nr XXXVII/327/2010
RADY GMINY BUDZYŃ**

z dnia 26 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Budzyń, w rejonie ulicy Gumowej**

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 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz Dz.U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413), **Rada Gminy Budzyń uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, w rejonie ulicy Gumowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności 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. Granicami obszaru objętego planem są granice działki nr ewid. 1337/2, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) obszary wymagające scalania i podziału nieruchomości,
- 3) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się: sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. W planie wyznacza się następujące tereny:

- 1) zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczenie na rysunku **PU**,
- 2) urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku **EE**,
- 3) podczyszczalni ścieków opadowych lub roztopowych, oznaczenie na rysunku **Kd**,

- 4) ujęcia wody, oznaczenie na rysunku **W**,
- 5) drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku **KD-D**,
- 6) rowu melioracyjnego, zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku **Ws**.

§ 4. Obowiązują oznaczone na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych 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 oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
- 3) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową pokrytą roślinnością,
- 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) budynkach projektowanych – należy przez to rozumieć budynki nowobudowane lub istniejące, podlegające przebudowie i rozbudowie,
- 7) dostępie do drogi publicznej, dostępności komunikacyjnej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną,
- 8) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów,
- 9) nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach szczególnych, w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, zabytków i gospodarki nieruchomości,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem ustala się obowiązek uzgodnienia prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu w rejonie oznaczonych stanowisk archeologicznych z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków w celu określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych,
- 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się szpalerowe nasadzenie zwartej zieleni średnio-wysokiej wzdłuż granic z sąsiednimi terenami,
- 4) nakaz pełnego technicznego uzbrojenia terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 5) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne i ekranujące,

- 6) w miejscu lokalizacji każdego budynku należy wykonać wiercenie, pozwalające określić sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji obiektu,
- 7) zakaz prowadzenia prac naruszających w sposób trwały lub niekorzystny panujące na obszarze nim objętym oraz w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla istniejącego i projektowanego układu dróg wewnętrznych, zapewnione jest powiązanie zewnętrzne z istniejącą gminną drogą dojazdową (ul. Gumowa),
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż istniejące drogi wewnętrzne w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla celów socjalnych i technologicznych z własnego ujęcia wody o wydajności 107 m³/d,
 - b) dla celów pitnych z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej podłączonej do systemu wodociągowego wsi Budzyń – w obrębie terenu objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do przepompowni ścieków zlokalizowanej poza granicami opracowania, a następnie do rozbudowanej istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakaz instalowania niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki przed wprowadzeniem do systemu komunalnego,
- 3) istniejące uzbrojenie w ulicy Gumowej zapewnia obsługę wyznaczonych terenów w zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym nie rozstrzyga się sposobu i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy,
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej,
- 6) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zagospodarowanie ich w granicach własnej działki, po ich uprzednim podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym lokalizację sieci kanalizacji deszczowej ustala się na terenach komunikacji,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. drewno, biomasa) oraz wykorzystania alternatywnych źródeł energii,
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) lokalizację nowej telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej na terenach komunikacji,
 - b) lokalizację szafek kablowych i węzłów telekomunikacyjnych na terenach komunikacji oraz przy budynkach z dostępem do drogi,
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej nie określonych w ustaleniach planu, pod warunkiem uzgodnienia właściciela terenu z gestorem sieci,
- 10) uzbrojenie kolidujące z wyznaczonymi terenami zainwestowania należy zlikwidować lub przełożyć na zasadach określonych w dokumentacji technicznej,
- 11) dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia podziemnego obowiązuje zakaz wykorzystania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń do czasu likwidacji kolizji, niezależnie do tego czy obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu.

§ 10. Zasady gospodarowania odpadami:

- 1) odpady muszą podlegać ewidencji ilościowej i jakościowej,
- 2) ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami ustawy o odpadach,
- 3) odpady mogące zagrozić środowisku do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego ich wykorzystania należy magazynować w szczelnych zamkniętych i oznaczonych pojemnikach, zgodnie z ustawą o odpadach,
- 4) w związku z przebiegiem korytarza ekologicznego poprzez obszar objęty planem zaleca się dyscyplinę w zakresie gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 11. Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej PU ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi,
- 2) zachowuje się istniejące obiekty z prawem do przebudowy, nadbudowy i zmiany bryły zewnętrznej,
- 3) prawo do realizacji nowych budynków i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wyznaczoną funkcją przy uwzględnieniu:
 - a) łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 70% powierzchni wyznaczonego terenu,
 - b) wysokości budynków po przebudowie i nowych – do 15 m n.p.t.,
 - c) wysokość urządzeń technologicznych, budowli, instalacji przemysłowych nie wyżej niż 25 m n.p.t., przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy,
 - d) dopuszcza się stosowanie dowolnej formy dachu na całym terenie, przy czym w przypadku dachów stromych w budynkach magazynowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20⁰,
 - e) minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu,
- 4) zabudowa może być realizowana na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 5) pozostałe warunki zabudowy powinny być ustalone na podstawie obowiązujących warunków technicznych,
- 6) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi należy chronić przed uciążliwymi hałasami i drganiami powstałymi ze względu na prowadzoną działalność lub ze źródeł zewnętrznych poprzez zachowanie odpowiedniej odległości, ukształtowania budynku, stosowanie elementów amortyzujących lub chroniących, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie odpowiedniej izolacyjności przegród wewnętrznych,
- 7) dla terenu PU ustala się służebność terenu zapewniającą dostęp do istniejącego rowu melioracyjnego, który zapewnia odbiór ścieków opadowych i roztopowych z terenu PU oraz terenów sąsiednich (obszar poza planem),
- 8) obowiązek zapewnienia liczby miejsc postojowych, zapewniających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów osobowych z uwzględnieniem warunków technicznych – minimum jedno stanowisko na 2 zatrudnionych,
- 9) dostępność komunikacyjna z gminnej drogi dojazdowej (ul. Gumowa),
- 10) realizacja dróg wewnętrznych na terenie objętym planem według potrzeb wynikających z przedsięwzięcia inwestycyjnego na etapie planu zagospodarowania terenu,
- 11) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań,
- 12) ogrodzenie ażurowe do wysokości 2,20 m.

§ 12. Dla terenów oznaczonych Ws, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, jak: rów melioracyjny, zbiornik wodny,
- 2) teren 1Ws:
 - a) teren istniejącego cieków wodnego poza granicami opracowania,
 - b) wzdłuż cieków wodnych wyznacza się pas szerokości 3 m wolny od zabudowy,
 - c) zaleca się prace konserwacyjne przeciwdziałające jego zarastaniu,
- 3) teren 2Ws:
 - a) istniejący zbiornik wodny pełniący funkcje zbiornika p. pożarowego do zachowania,
 - b) obowiązek czyszczenia zbiornika i podniesienia jego walorów estetycznych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem KD-D, ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejąca publiczna droga dojazdowa do sąsiednich terenów rolnych – do zachowania,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego Kd, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejących urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków opadowych i roztopowych (podczyszczalnia),
- 2) możliwość prowadzenia podziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

§ 15. Dla terenu oznaczonego EE, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej stacji transformatorowej,
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 4,0 m,
- 4) geometria dachu – zezwala się na wszelkie rozwiązania.

§ 16. Dla terenu oznaczonego W, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ujęcia wody,
- 2) istniejąca studnia głębinowa (98 m p. p. t.) z urządzeniami do poboru wody dla celów socjalnych i technologicznych z wykluczeniem stosowania dla celów pitnych,
- 3) strefa bezpośrednia ochrony ujęcia wody 8,0 m od urządzeń obudowy studni.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

§ 19. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XVII/101/96 Rady Gminy Budzyń z dnia 28 listopada 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń, wieś Budzyń (Dziennik Urzędowy Województwa Piłskiego Nr 45 z dnia 10 grudnia 1996 r.)

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Gumowej

Rada Gminy Budzyń podjęła uchwałę nr XXIX/270/2010 z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Gumowej, zwanej dalej planem.

Plan obejmuje działkę nr ewid. 1337/2 leżącą w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Gminy Budzyń uchwałą nr XVII/101/1996 z dnia 28 listopada 1996, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego nr 45 poz. 160 z dnia 10 grudnia 1996 r.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń w rejonie ulicy Gumowej obejmuje tereny zainwestowane i przeznaczone do zabudowy produkcyjno-usługowej oraz baz i składów. Obszar planu przeznaczony był w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Ustalenia planu dotyczą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu przeznaczonego na zielen izolacyjną od strony nieczynnego gminnego składowiska odpadów i są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń rejon ulicy Gumowej, zapewniono udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu. Sporządzony projekt planu z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 39 ust. 1 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) został wyłożony do publicznego wglądu na 21 dni w terminie od 18 sierpnia 2010 r. do 15 września 2010 r. W dniu 23 sierpnia 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

W ustawowym terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia projektu planu z prognozą środowiskową do publicznego wglądu, tj. do 29 września 2010 r. nie wniesiono uwag do projektu planu i prognozy środowiskowej, zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Przyjęte w planie ustalenia, rozstrzygnięcia, nakazy, zakazy wpływają na poprawę struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów, umożliwiając przyjęcie właściwych wytycznych do zagospodarowania terenu. Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowania i użytkowania terenów nim objętych, umożliwiając sprawne i szybkie realizowanie procesów inwestycyjnych.