

**UCHWAŁA NR ...../...../ .....**  
**RADY GMINY BUDZYŃ**

z dnia .....

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815) po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzynie uchwalonego uchwałą nr X/60/99 Rady Gminy w Budzynie z dnia 9 listopada 1999 r. i zmienionych uchwałami: nr V/20/2015 Rady Gminy Budzynie z dnia 3 lutego 2015 r. oraz nr XXXI/251/2017 Rady Gminy Budzynie z dnia 29 września 2017 r., Rada Gminy Budzynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/334/2018 Rady Gminy Budzynie z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie, zwany dalej planem.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie” opracowane w skali 1:1000; stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po

- obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) linię, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m,
    - b) dla towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
  - 6) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczającym 12°;
  - 7) **szerokość frontowa działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej.

**§3.** Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) planowane szpalery drzew;
- 7) wymiary charakterystycznych odległości.

**§4.** Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 7) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu**

**§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

3. Zezwala się na lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

4. Wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

5. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorach ceglasczerwonym, brązowym, grafitowym lub odcieniach szarości.

6. Ustala się obowiązek realizacji min. 50% powierzchni elewacji budynków z elementów ceramicznych.

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

1. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Budzyń regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) dla terenów sportu i rekreacji (US) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MW, US) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą:

1) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza, także poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny;

2) negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

5. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

6. Ustala się pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne.

#### **§7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.**

#### **§8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§9. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDX.

2. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

#### **§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz w celu korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków).

3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń.**

#### **§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 3.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN: 20,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW: 30,0 m,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZP: 4,0 m,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem US: 25,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ .

#### **§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina kopalna Smogulec - Margonin”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne SN – 15kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości po 6,0 m z każdej strony od osi linii;
- 2) do czasu skablowania w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej.

4. Dla istniejących i projektowanych gazociągów należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Projektowane na obszarze objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 50,0 m należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

#### **§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze opracowania planu lub poza obszarem opracowania planu.

2. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) dla terenu sportu i rekreacji – min. 2;
- 4) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

3. Należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczania ścieków do odpowiednich parametrów;

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po ewentualnym wstępnym podczyszczeniu, lub zagospodarowanie na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

7. W zakresie sieci energetycznej - ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n i s/n oraz istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci elektroenergetycznej.

8. W zakresie sieci telefonicznej: ustala się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

9. W zakresie sieci gazowej: ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej.

10. Dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

#### **§15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 4) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
- 5) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,9;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 10) geometria dachów:
  - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla maks. 20% powierzchni dachu,
  - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
- 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, place zabaw, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
- 5) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §14.

**§18.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800,0 m<sup>2</sup>;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, place zabaw, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
- 5) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) geometria dachów: dachy płaskie;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §14.

**§19.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800,0 m<sup>2</sup>;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, place zabaw, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
- 5) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) geometria dachów: dachy płaskie;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §14.

**§20.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki gruntu: 600,0 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe,
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70% powierzchni działki gruntu,
  - b) dopuszcza się przeznaczenie: maks. 30% powierzchni działki gruntu na cele niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §14

**§21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki gruntu: 600,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną: min. 80% powierzchni działki gruntu;
- 6) obsługę w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej: zgodnie z §14.

**§22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 2) szerokości dróg publicznych – lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – lokalnych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) realizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu.

**§23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) szerokość dróg publicznych – dojazdowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – dojazdowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

**§24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

**§25.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

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

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

*Przewodniczący Rady Gminy Budzyń*



## UZASADNIENIE

do uchwały nr .../.../..... z dnia ..... r.

Uchwałą Nr XLI/334/2018 Rady Gminy Budzyń z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie przystąpiono do opracowania niniejszego planu.

Teren planu w zakresie określonym na załączniku nr 1 objęty jest ustaleniami aktualnie obowiązującej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń wieś Budzyń, w rejonie ulic: Chodzieskiej, Przemysłowej, Dworcowej, Strażackiej i Bugaje uchwalonej uchwałą Rady Gminy Budzyń Nr XXIX/180/98 z dnia 8 czerwca 1998 r. W uchwale nr XXXIV/250/2014 Rady Gminy Budzyń z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń stwierdzono, że plany uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym „mogą funkcjonować w obrocie prawnym, ale interpretacja ich zapisów przez choćby organy architektoniczno-budowlane może być inna niż pierwotnie założona przez organ uchwalający plan w innym stanie prawnym.” Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale, lecz ze względu na zainteresowanie inwestycyjne terenami niezagospodarowanymi w rejonie osiedli Słonecznego i Wierzbowego.

Celem opracowania planu jest ustalenie spójnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do cech i gabarytów istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.). W trakcie w/w procedury Wójt Gminy Budzyń wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chodzieży o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko oraz wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzania planu informując o możliwości składania wniosków do projektu planu. Po rozpatrzeniu wniosków złożonych w wyznaczonym terminie sporządzono projekt planu, który uwzględnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji w/w wymogów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, przedstawia się w uzasadnieniu do uchwały. Uzasadnienie przedstawia również:

- 1) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 2) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania dotyczy terenów położonych w zachodniej części wsi Budzyń w sąsiedztwie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej. Przeważającą część przedmiotowego obszaru objęto przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczono również teren zieleni urządzonej (ZP), tereny sportu i rekreacji (US) oraz towarzyszący układ komunikacyjny.

Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzyń, przyjętym uchwałą nr V/20/2015 Rady Gminy Budzyń z dnia 3 lutego 2015 r. przewidziany jest pod rozwój terenów zabudowanych oraz obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów. Wskazanie sposobu zagospodarowania terenu ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego. W ten sposób plan zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących źródła odnawialne. Ponadto, w planie zawarto ustalenia zapewniające ochronę gleby i powierzchni ziemi poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące gospodarki odpadami.

Ponieważ w granicach objętych opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe i archeologiczne podlegające ochronie prawnej, nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych sieci.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą:

- dodatkowe podatki od nieruchomości - powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej.

Jednocześnie po stronie gminy Budzyń wystąpią koszty związane z uchwaleniem nowego planu, ze względu na wyznaczenie terenów i zadań będących inwestycjami celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy i będą to:

- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów sportowo – rekreacyjnych i terenów zielonych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Dworcowej, Przemysłowej i Strażackiej w Budzynie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od .....2020 r. do .....2020 r. Dnia .....2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia .....2020 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga / wpłynęły następujące uwagi.....

W związku z powyższym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Budzyń do uchwalenia.