

U C H W A Ł A Nr IX/ 42/2011
RADY GMINY BUDZYŃ
z dnia 29 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń
dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 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 uchwala**, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń, uchwalonym przez Radę Gminy Budzyń uchwałą nr X/60/99 z dnia 9 listopada 1999 r.
2. Granice obszaru objętego planem określono graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 uchwały.
- §2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
 - 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wprowadzać nowo realizowanych budynków oraz wzdłuż której należy rysować jedną z elewacji budynków,
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,
 - 4) przeznaczeniem podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy,
 - 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z elementów metalowych, drewnianych lub ceramicznych z bezwzględnym wyłączeniem prefabrykatów betonowych,
 - 7) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
 - 8) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub budowle w całości służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludzi, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami produkcyjnymi dóbr materialnych,
 - 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć układ kompozycyjny zadrzewień i zakrzewień, z lokalizacją elementów małej architektury, oczek wodnych, itp.; zieleni urządzona występować może jako samodzielne nieruchomości jak i towarzyszące obiektom budowlanym,

- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji,
 - 11) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migracje zwierząt, roślin lub grzybów.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.
- §3. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymagany kierunek przeważającej kalenicy;
 - 6) granica strefy ochrony archeologicznej;
 - 7) zasady podziału na działki budowlane.
2. Na działkach budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy wszelkie działania budowlane normują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- §4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych rozgraniczającymi liniami i oznaczonych na rysunku literami:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN,
 - 2) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U,
 - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP,
 - 4) tereny parkingów, oznaczenie na rysunku – KS,
 - 5) teren drogi publicznej, oznaczenie na rysunku – KDZ,
 - 6) teren drogi publicznej, oznaczenie na rysunku – KDL,
 - 7) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KDD,
 - 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - 9) teren infrastruktury technicznej – urządzenia, budynki, budowle:
 - a) elektroenergetyki – oznaczenie na rysunku – E,
 - b) kanalizacji, przepompownia ścieków – oznaczenie na rysunku – K.
2. Tereny wymienione w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innym przeznaczeniu oznaczono kolejną cyfrą.
3. W planie nie określa się:
- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 2) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- §5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ochronę środowiska realizuje się przez zbiorcze zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego, odbiór ścieków bytowych kanalizacją sanitarną do istniejącej oczyszczalni ścieków,
 - 2) zagospodarowanie terenów podporządkowuje się przepisem szczególnym, zabezpieczającym w maksymalnym stopniu środowisko gruntowo-wodne przez zanieczyszczeniami i skażeniami,

- 3) zbędne masy ziemne powstające podczas realizacji inwestycji, należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne i ekranujące,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej – U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów zieleni urządzonej – ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 5) na terenach objętych planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów inwentarskich oraz hodowli i chowu zwierząt, a także obrotu paliwami i surowcami wtórnymi,
- 6) na działkach wprowadzić zielenią ozdobną, ogrodów oraz zadrzewienie i zakrzewienia z przewagą gatunków rodzimych dostosowanych do danego siedliska przyrodniczego,
- 7) w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować na warunkach określonych poprzez jego dysponenta,
- 8) w związku z przebiegającymi w sąsiedztwie głównym międzynarodowym korytarzem ekologicznym wymagane jest wprowadzenie dyscypliny w zakresie gospodarki odpadami.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie objętym planem występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską,
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze wyznaczonej strefy ochrony stanowisk archeologicznych wymagane jest zgłoszenie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu do właściwego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowa systemów komunikacji:

- 1) ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w szczególności jezdni, chodników w granicy obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- 2) szerokość projektowanych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym minimalna szerokość dla nowoprojektowanych odcinków dróg oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD i KDW wynosi 10,0 i 5,0 m,
- 3) dopuszcza się etapowanie przy budowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 5) w zależności do programu funkcjonalnego zapewnienie na każdej działce pełnych potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, przy czym nie mniej niż:
 - a) dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny,
 - b) jedno miejsce parkingowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) uwzględnić drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd służbom ratowniczym.

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne w liniach rozgraniczających dróg, zachowując między sieciami odległości wynikające z przepisów odrębnych, względnie na terenach do których inwestor uzyskał prawo dysponowania gruntem,
- 2) wodociąg należy budować w układzie pierścieniowym w powiązaniu z wodociągiem istniejącym poza obszarem objętym planem, zasilając go z istniejących ujęć wody na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - a) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych (zbiorniki na wodę, hydranty) oraz drogi pożarowe zapewniające swobody dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
 - b) zakazuje się lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej budować należy w układzie grawitacyjno-pompowym z podłączeniem do rurociągu tłoczego tłoczącego ścieki do oczyszczalni ścieków; do czasu zrealizowania systemu odprowadzania ścieków komunalnych dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane na działkach, atestowane, opróżniane okresowo przez koncesjonowane firmy,

- 4) zaopatrzenie w gaz – poprzez wybudowanie gazociągu doprowadzającego gaz ziemny w zależności od rozwiązania przyjętego w programie gazyfikacji gminy,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - a) dla prowadzenia sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia rezerwuje się teren w liniach rozgraniczających ulic, tereny zieleni urządzonej,
 - b) dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych uzyskanych od gestora sieci i wybudowaniu nowych linii kablowych 0,4 kV,
 - c) wzdłuż istniejącej linii SN 15 kV wyznacza się strefę wolną od zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- 6) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów 1MN – 7MN ustala się rozwiązania indywidualne, w postaci studni chłonnych lub rozproszanie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań,
- 7) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do wód powierzchniowych z terenu U, z terenów dróg i parkingów do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska; przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami dla obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych,
- 8) nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania w specjalnych dostosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych poprzez własne systemy grzewcze z dopuszczeniem stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywnych źródeł energii,
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie z niezbędnymi urządzeniami technicznymi do zasilania terenów nowego zainwestowania z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,
- 11) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli w zakresie infrastruktury technicznej, nie przewidzianych w planie, a koniecznych w związku z realizacją określonych w planie funkcji, a także mogących wystąpić w przypadku zaistnienia potrzeb dla przestrzeni otaczającej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

- §9. 1. Wprowadza się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN, przeznacza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, zielenią ogrodową.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) zasady nowych podziałów projektowanych działek budowlanych zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej,
 - 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
 - 5) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny MN,
 - 6) rzędna posadowienia parteru budynków mieszkalnych o 0,45 – 0,60 m ponad ustalony w projekcie technicznym poziom terenu przy wejściu głównym budynku,
 - 7) zakaz wprowadzania zabudowy szeregowej i wielorodzinnej.

4. Dla terenu oznaczonego:

1) 1MN:

- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału trzy działki budowlane,
- b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
- d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzedną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
- e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
- f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
- g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
- h) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10,0 ÷ 14,0 m,
- i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,

2) 2MN:

- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału cztery działki budowlane,
- b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
- d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzedną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
- e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
- f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
- g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
- h) szerokość elewacji frontowej 8,0 – 12,0 m,
- i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,

3) 3MN:

- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału piętnaście działek budowlanych,
- b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
- d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzędną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 40 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
- e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
- f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
- g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
- h) szerokość elewacji budynków mieszkalnych w granicach 10,0 ÷ 15,0 m,
- i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,

4) 4MN:

- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału dwadzieścia jeden działek budowlanych,
- b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
- d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzędną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 40 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
- e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
- f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
- g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
- h) szerokość elewacji budynków mieszkalnych w granicach 10,0 ÷ 15,0 m,
- i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,

5) 5MN:

- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału jedenaście działek budowlanych,
- b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,

- c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
 - d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzędną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 40 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
 - f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
 - g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
 - h) szerokość elewacji budynków mieszkalnych w granicach 10,0 ÷ 15,0 m,
 - i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,
- 6) 6MN:
- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału czternaście działek budowlanych,
 - b) prawo realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,
 - d) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzędną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 40 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
 - f) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
 - g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
 - h) szerokość elewacji budynków mieszkalnych w granicach 10,0 ÷ 15,0 m,
 - i) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m,
- 7) 7MN:
- a) wyznacza się liniami wewnętrznego podziału siedem działek budowlanych,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym druga w użytkowym poddaszu lub jedna kondygnacja nadziemna i poddasze nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5 m; forma dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35⁰ oraz forma dachu wielospadowego,

- c) dla budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ustala się:
 - budynki wolnostojące, wyłącznie parterowe z rzędną okapu na wysokości max. 3,5 m p.p.t., z dachem dwuspadowym; powierzchnia zabudowy do 30 m²,
 - nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 20% i nie większe niż budynku mieszkalnego z wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - budynki lokalizować w głębi działki w odległości 1,5 m od granic działek z zakazem lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej,
- d) dopuszcza się lokalizowanie drugiego garażu w obrębie budynku mieszkalnego,
- e) łączna powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25⁰ powierzchni działki,
- f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym,
- g) szerokość elewacji budynków mieszkalnych w granicach 8,0 ÷ 12,0 m,
- h) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 1,5 m.

§10. Dla terenu zabudowy usługowej (U) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren projektowanej zabudowy usługowej w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- 2) zezwala się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek – 1.200 m²,
- 3) dopuszcza się łączenie działek,
- 4) teren przeznaczony w szczególności na cele usług gastronomii i handlu z wyłączeniem usług handlu paliwami i usług wpływających negatywnie na sąsiednią zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przepisami o środowisku, z zastosowaniem:
 - a) wyróżniających form obiektów, zamykających przestrzeń pasa drogowego drogi zbiorczej (IKDZ),
 - b) budynki usługowe o wysokości II – III kondygnacji nadziemnych, przekrycie stropodachem lub dachem stromym o nachyleniu połaci 30⁰ – 35⁰,
- 5) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 50% powierzchni działki oraz przestrzeni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki,
- 6) kalenica w układzie równoległym do drogi IKDZ,
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i zespołów magazynów i garaży,
- 8) miejsca postojowe w granicach własnej działki,
- 9) klasyfikacja budynków jako niemieszkalnego, zgodnie z Polską klasyfikacją obiektów budowlanych,
- 10) ogrodzenie działki od strony frontowej, możliwe w linii lica budynku usługowego, ażurowe lub pełne ceramiczne o wysokości 1,5 m,
- 11) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni od strony terenu 1MN.

§11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej jak: skwary, zieleńce, murki oporowe, place do gier o wysokich walorach użytkowych i estetycznych,
- 2) możliwość prowadzenie sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury.

2. Dla terenu oznaczonego:

- 1) 1ZP:
 - a) teren projektowanego skweru publicznego z placami do gier i zabaw dla dzieci i zielenią towarzyszącą,
 - b) zakaz groduzenia terenu,
 - c) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i średniej,

- d) możliwość usytuowania elementów małej architektury oraz innych urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej,
- 2) 2ZP:
 - a) teren projektowanego skweru publicznego z zielenią towarzyszącą i urządzeniami aktywnego wypoczynku z placami do gier i zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) możliwość usytuowania elementów małej architektury,
 - c) zakaz grodzenia terenu,
 - 3) 3ZP:
 - a) teren projektowanej zieleni publicznej,
 - b) możliwość usytuowania elementów małej architektury,
 - c) zakaz grodzenia terenu,
 - 4) 4ZP:
 - a) teren projektowanych urządzeń aktywnego wypoczynku z placami zabaw dla dzieci oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych z ciągami spacerowymi,
 - b) dopuszcza się usytuowanie elementów małej architektury.

§12. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się publiczne drogi dojazdowe – KDD oraz publiczne drogi wewnętrzne – KDW, służące obsłudze wyznaczonych terenów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:

- 1) droga powiatowa klasy zbiorczej – 1KDZ,
- 2) droga gminna klasy lokalnej – 1KDL.

3. Wyznaczone drogi wewnętrzne mogą stanowić drogi pieszo-jezdne z możliwością wyodrębnienia chodników; dla dróg wewnętrznych ustala się możliwość wprowadzania zasad ruchu uspokojonego.

4. Dla terenu oznaczonego:

- 1) 1KDZ:
 - a) pas drogowy drogi powiatowej klasy Z w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi powiatowej możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych, pasów zieleni,
- 2) 1KDL:
 - a) pas drogowy drogi gminnej klasy L w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego do 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) 1KDD:
 - a) projektowana publiczna droga dojazdowa łącząca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej z drogą zbiorczą (1KDZ),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 4) 2KDD, 3KDD:
 - a) projektowane publiczne drogi dojazdowe obsługujące tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 5) 4KDD:
 - a) projektowana publiczna droga dojazdowa obsługująca projektowane tereny 1KS, 2KS i 4ZP oraz tereny rolne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - c) w linii rozgraniczającej drogi 4KDD z terenami 1KS i 2KS przebiega linia elektroenergetyczna SN 15 kV,

- 6) 5KDD:
 - a) istniejąca i częściowo projektowana publiczna droga dojazdowa jednokierunkowa lewoskrętna, obsługująca teren 3MN i 2ZP,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 15,0 m,
 - c) w pasie drogi przy granicy z terenem 2ZP dopuszcza się budowę słupowej stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- 7) 6KDD:
 - a) projektowana publiczna droga dojazdowa obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej oraz projektowany parking,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 8) 1KDW:
 - a) projektowana droga wewnętrzna pieszo-jezdna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolne, zakończona placem nawrotnym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m,
- 9) 2KDW:
 - a) projektowana droga wewnętrzna pieszo-jezdna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z placem nawrotnym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m,
- 10) 3KDW:
 - a) projektowana droga wewnętrzna pieszo-jezdna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakończona placem nawrotnym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m,
- 11) 4KDW:
 - a) projektowana droga wewnętrzna pieszo-jezdna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolne, zakończona placem nawrotnym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m.

§13. Dla wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w ramach działek własnych na podstawie przepisów szczególnych. Ponadto ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych E:
 - a) przeznaczenie: teren urządzeń elektroenergetycznych – istniejąca słupowa stacja elektroenergetyczna z możliwością budowy stacji kontenerowej – E,
- 2) dla terenów oznaczonych K:
 - a) przeznaczenie: tereny urządzeń i budynków związanych z oczyszczaniem ścieków bytowych – istniejąca przepompownia ścieków – K.

§14. Dla terenu projektowanego parkingu oznaczonego symbolem 1KS i 2KS, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, chodników i zieleni urządzonej,
 - b) konstrukcja nawierzchni powinna charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na powstawanie kolein,
 - c) ustala się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: od 25% powierzchni terenu,

- e) zakaz zabudowy kubaturowej: dopuszcza się realizację obiektu związanego z ochroną i monitoringiem porządku na terenie parkingu,
- 2) zagospodarowanie terenu w strefie technologicznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV winno być uzgodnione z zarządcą sieci.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia 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 w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN,
- 2) 25% dla terenów oznaczonych symbolem 1U,
- 3) 10% dla pozostałych terenów.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski, zgodnie z podjętą uchwałą nr XXI/179/2009 Rady Gminy Budzyń z dnia 4 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski było niezbędne w celu prawidłowego ustalenia: funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy, warunków podziału na działki budowlane, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji itp.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń uchwalonego przez Radę Gminy Budzyń uchwałą nr X/60/99 z dnia 9 listopada 1999 r., teren ten został wskazany do obowiązkowego sporządzenia planu.

Teren dotychczas był użytkowany rolniczo. Projekt planu ustala jednoznacznie zasady podziałów geodezyjnych dotyczących linii rozgraniczających drogi i ciągów pieszych, terenów pod wyznaczone funkcje mieszkaniowe i usługowe, a także warunki i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy oraz gabaryty obiektów.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń dla obszaru położonego w rejonie osiedla Piaski, 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 20 kwietnia 2011 r. do 20 maja 2011 r. W dniu 8 maja 2011 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 3 czerwca 2011 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.