

U C H W A Ł A Nr IX/ 43 /2011
RADY GMINY BUDZYŃ
z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Leśnej

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

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Leśnej, obejmujący działkę nr 450, 451, 452, 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 roku.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:500.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu 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 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następująca przeznaczenie terenów wyznaczonych rozgraniczającymi liniami i oznaczonych na rysunku planu literami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
- 2) teren wód powierzchniowych, śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem Ws.

§ 3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) obowiązujące linie zabudowy,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wymagany kierunek przeważającej kalenicy,
- 5) zasady podziału na działki budowlane,
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

- 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.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych bez schodów, tarasów, zadaszeń i wiatrołapów,
- 4) 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 budynku,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,
- 6) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy,
- 9) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826) dla określonych rodzajów terenów,
- 10) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub budowle w całości lub w części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludzi, a nie wytwarzane bezpośrednio metodami produkcyjnymi, dóbr materialnych,
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i naziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

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

§ 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne aby przeciwdziałać zagrożeniu środowisku z racji dopuszczalnych funkcji,

- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, które należy dotrzymać zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenu MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (teren położony wzdłuż drogi gminnej) ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym,
- 5) emisja zanieczyszczeń do atmosfery nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie ochrony powietrza,
- 6) ustala się następujący sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
 - a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
 - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wykorzystać do rekultywacji nasypów itp. w porozumieniu z administracją gminy,
- 7) przy realizacji zagospodarowania terenu wszelkie kolizje z istniejącą siecią drenarską należy ominąć względnie przebudować na warunkach określonych przez jego dysponenta,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich oraz hodowli i chowu zwierząt, a także obrotu paliwami i surowcami wtórnymi,

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

- 1) dla obsługi komunikacyjnej ustala się układ drogowy, który tworzą:
 - a) istniejąca poza obszarem opracowania droga gminna (ul. Leśna),
 - b) projektowana poza obszarem opracowania droga gminna dojazdowa, obsługująca teren sąsiedni.

2. W liniach rozgraniczających dróg możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę 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 rozbudowanej istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku odprowadzania ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalować niezbędne urządzenia podczyszczające ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego,
- 3) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej,
- 5) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- 6) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z parkingów i dróg wewnętrznych do rowu leżącego poza granicami planu, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach i doprowadzeniu do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) lokalizacja nowej telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej, węzłów telekomunikacyjnych oraz szafek kablowych na terenach komunikacji oraz przy budynkach z dostępem do drogi,
- 8) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych poprzez własne systemy grzewcze z dopuszczeniem do stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywnych źródeł energii,
- 9) zagospodarowanie odpadów – ustala się obowiązek gromadzenia, segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami obowiązującymi,

- 10) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, niewymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,
- 11) istniejące uzbrojenie w ulicy Leśnej i projektowane w drodze dojazdowej poza granicami opracowania zapewniają 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.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczo-garażowymi; przeznaczenie dopuszczalne: usługi które nie mogą stać się funkcją dominującą w skali zagospodarowania działki,
- 2) prawo realizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zabudowy wolnostojącej:
 - a) ilość kondygnacji: dwie nadziemne, w tym użytkowe poddasze w stromym dachu,
 - b) geometria dachu: wysoki, dwu- lub wielospadowy, pochylenie połaci dachowych – 35° – 45° ,
 - c) nakaz zachowania wzdłuż pierzei ulicznej jednakowej wysokości elewacji i wysokości od terenu do kalenicy,
 - d) szerokość elewacji frontowej – 15,0 – 25,0 m,
 - e) przeważający kierunek kalenicy wg oznaczeń na rysunku planu,
- 3) kubatura usług zintegrowana z budynkiem mieszkalnym zgodnie z przepisami prawa budowlanego lub jako obiekt wolnostojący o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego,
- 4) prawo realizacji na działce budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) budynek lokalizować w formie zabudowy wolnostojącej lub zintegrowany z budynkiem mieszkalnym,
 - b) budynek parterowy formą architektoniczną oraz pochyleniem połaci dachowych nawiązujący do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie na granicy działki z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego,
 - d) zakazuje się lokalizacji na jednej działce więcej niż jednego samodzielnego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni do 60 m^2 ; dopuszcza się lokalizację dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,
- 5) wskaźnik zabudowy działki nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
- 6) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki,
- 7) na działce należy zapewnić miejsca postojowe w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca na mieszkanie, w tym miejsce w garażu oraz dodatkowo jedno miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt,
- 9) ogrodzenie od strony ulicy – ażurowe na podmurówce o wysokości do 1,5 m,
- 10) co najmniej 20% powierzchni działki powinno być wykorzystane na urządzenie zieleni o charakterze ogrodowo-rekreacyjnym.

§ 11. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) ustala się, że podziały działek budowlanych będą wykonywane zgodnie z ustaleniami planu oraz w oparciu o przepisy odrębne,
- 2) działki uzyskane w wyniku podziału powinny mieć następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 29 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek 1 100 m^2 ,

- c) kąt prostopadły położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg,
- 3) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania mniejszego kąta przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem Ws ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obszarów wód powierzchniowych z wykorzystaniem ich jako elementu kształtowania terenów zieleni,
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, dojść pieszych,
- 3) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 25% 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.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

§ 15. 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 XXIV/168/05 Rady Gminy Budzyń z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń, wieś Budzyń (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 16 z dnia 30 stycznia 2006 r.)

§ 16. 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 Leśnej

Rada Gminy Budzyń podjęła uchwałę nr XXVIII/257/2009 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Leśnej.

Plan obejmuje działki nr ewid. 450, 451, 452 leżące w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Gminy Budzyń uchwałą nr XXIV/168/2005 z dnia 29 listopada 2005 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego nr 16 poz. 412 z dnia 30 stycznia 2006 r.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenu obowiązującego planu, w którym wyznaczono dwie działki pod zabudowę rezydencjonalną. Na wniosek właścicieli terenu przystąpiono do sporządzenia planu, wyznaczając działki o mniejszej powierzchni.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń rejon ulicy Leśnej, 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) 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. Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowania i użytkowania terenów nim objętych, umożliwiając sprawne i szybkie realizowanie procesów inwestycyjnych.