

**UCHWAŁA NR XXXIII/ 264 /2017  
RADY GMINY BUDZYŃ  
z dnia 29 listopada 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń  
- rejon ulicy Wągrowieckiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Budzyń Nr XV/112/2016 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń – rejon ulicy Wągrowieckiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Budzyń Nr X/60/99 z dnia 9 listopada 1999 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Budzyń Nr V/20/2015 z dnia 3 lutego 2015 r. oraz uchwałą Rady Gminy Budzyń Nr XXXI/251/2017 z dnia 29 września 2017 r. **Rada Gminy Budzyń uchwala**, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń – rejon ulicy Wągrowieckiej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń – rejon ulicy Wągrowieckiej, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń rejon ulicy Wągrowieckiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.** Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami – 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U,
- 2) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem – E,
- 3) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami – 1Ws, 2Ws,
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – 1KDD.

**§4. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą możliwie najbliższe usytuowanie budynków względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia,
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej,

- 4) linii 15kV – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 15kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów,
- 5) pasie technicznym – należy przez to rozumieć tereny położone wzdłuż linii SN 15kV o szerokości 12,0 m (po 6 m na obie strony od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii), na których dopuszcza się prowadzenie prac związanych z rozbiórką, budową, przebudową i modernizacją oraz eksploatacją linii w granicach których zamyka się oddziaływanie tych linii,
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

**§6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują podziemnych inwestycji liniowych,
- 3) zakaz stosowania dla elewacji budynków i dachów kolorystyki w odcieniach zieleni, fioletu, różu i niebieskiego,
- 4) ustala się ogólne zasady podziału terenów:
  - a) minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych w przypadku:
    - dojeżdż i dojazdów,
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z §11 pkt 11,
- 6) na terenach obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i usług (P/U) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic,
- 7) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

**§7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków bytowych,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w stopniu odpowiadającym wymogom określonym w przepisach odrębnych,
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących pole elektromagnetyczne przekraczające dopuszczalne poziomy w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ochronę powietrza atmosferycznego przed emisją zanieczyszczeń poprzez nakaz wytwarzania energii do celów grzewczych i technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii,
- 6) ochronę gruntów i wód poprzez odprowadzenie do środowiska wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z Prawem wodnym,
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz ograniczenia emisji hałasu na terenach przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe i usługowe w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, nie wyznacza się terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach o środowisku,
- 9) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów i zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
- 10) zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych powstałych podczas realizacji inwestycji w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§8.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia określonych na rysunku,
- 2) wyznaczone pasy techniczne w przebiegu linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15kV stanowią strefę ograniczającą lokalizację obiektów budowlanych pod tymi liniami z dopuszczeniem możliwości rozbiórki, budowy, przebudowy i modernizacji oraz zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych w wyniku usunięcia kolizji i wykonania nowych przyłączy do sieci elektroenergetycznych,

- 3) szerokość pasów technicznych może ulec zmianie bez konieczności zmiany planu z nakazem zagospodarowania terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) w pasach technicznych linii elektroenergetycznych obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym,
  - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - d) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- 5) w przypadku przełożenia i modernizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, przebiegającej przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2P/U, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technicznego, o którym mowa w §5 pkt 5, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wszelkie projektowane nowe obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z właściwym organem wojskowym – szefostwem Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie projektowanej sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 4) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 5) ścieki przemysłowe po ich podczyszczeniu do wartości określonych przepisami odrębnymi będą odprowadzane siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- 8) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów parkingów i placów manewrowych oraz innych terenów utwardzonych może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń do gromadzenia oraz oczyszczania ścieków opadowych,
- 11) zaopatrzenie w gaz – do sieci gazowej,
- 12) w zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
- 13) w zakresie systemu melioracyjnego dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego systemu energetycznego z dopuszczalną przebudową i modernizacją napowietrznych linii średniego napięcia SN 15kV,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących,
- 15) na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej, niewymienionych w uchwale,
- 16) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

**§10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowić będzie projektowana droga publiczna klasy dojazdowej – 1KDD, powiązana z układem drogi gminnej i drogi powiatowej (ul. Wągrowiecka), zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- 2) na terenie projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować następująco:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się realizację zjazdów na działki,
- c) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się realizację jezdni i chodników,
- e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U i 4P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) realizację zabudowy na terenach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 8,
- 3) realizację na działce budowlanej obiektów produkcyjnych, hal produkcyjnych i magazynowych, składów, baz transportowych, budynków i budowli technologicznych, budynków usługowych oraz pomieszczeń usługowych w obiektach produkcyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji budynków,
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową, składową i usługową,
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%,
- 9) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 25 m,
- 10) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,8,
- 11) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 15 m npt,

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8 m npt,
  - c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie większą niż 25 m npt;
- 12) dowolną formę dachu,
- 13) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu oraz projektowaną publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
- 14) ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej:
- a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 1 stanowisko na 2 zatrudnionych,
  - b) dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) liczba miejsc parkingowych na działce musi zapewnić całkowitą obsługę prowadzonej działalności, w tym zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych,
  - d) miejsca postojowe realizować należy jako parkingi lub garaże,
- 15) zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 14,
- 16) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych dla rowerów zgodnie z potrzebami,
- 17) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

**§12.** Na terenie oznaczonym symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej,
- 2) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających,
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dowolne gabaryty budynku,
- 7) dowolna geometria dachu,
- 8) dojazd z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.



**§13.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ws i 2Ws ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – rów,
- 2) dopuszcza się skanalizowanie rowu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejść i przejazdów oraz sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem jego przepustowości,
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§14. 1.** Na terenie oznaczonym symbolem 1KDD ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej,
- 2) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczenie infrastruktury technicznej, ciągów pieszych,
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

**§15.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem, dla których nastąpi wzrost wartości nieruchomości ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§16.** 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 XIX/135/2001 Rady Gminy Budzyń z dnia 27 marca 2001 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń.

**§17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzyń.

**§18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą nr XV/112/2016 Rady Gminy Budzyń z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Wągrowieckiej Wójt Gminy Budzyń przystąpił do sporządzenia ww dokumentu planistycznego. Obszar objęty planem obejmuje tereny niezabudowane wsi Budzyń, położone w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ulicy Wągrowieckiej. Teren w części objęty jest ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XIX/135/2001 Rady Gminy Budzyń z dnia 27 marca 2001 roku.

Przed podjęciem ww uchwały Rada Gminy Budzyń przystąpiła do sporządzenia zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzyń celem wprowadzenia w zapisach studium nowych obszarów inwestycyjnych wynikających z polityki przestrzennej Gminy.

Wyznaczony w studium nowy obszar inwestycyjny w rejonie ulicy Wągrowieckiej w Budzynie spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ma wpływ na budżet Gminy poprzez:

- lokalizację zabudowy w granicach jednostki osadniczej (Budzyń) na terenie o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położonej w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
- przeznaczenie terenów z najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej Gminy,
- wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

Plan sporządzony został na mapie zasadniczej z zasobu geodezyjnego. Zgodnie z art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych wyżej wymienioną ustawą.

Przez teren objęty planem przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV przewidziane do przebudowy i modernizacji.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Budzyń, składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Chodzieskiego. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do ww uchwały. Integralnymi częściami uchwały są: załącznik nr 2 – to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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. Wskazać należy, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich dóbr w obszarze objętym planem oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów na obszarze objętym planem.

Przy sporządzaniu planu uwzględniono ustalenia zawarte w decyzji Wójta Gminy Budzyń nr GKM 6733.6.2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i modernizacji istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej zlokalizowanej w obszarze objętym planem na działce nr ewid. 1078/9.

Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczącego ochrony krajobrazu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Wójt Gminy Budzyń przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń:

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono zasady podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki

intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2) Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu przestrzennego, zdefiniowanego wyżej.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
- ochrony powietrza w wyniku obowiązku stosowania urządzeń do celów grzewczych i technologicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

W obszarze objętym planem występują grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, nie występują grunty rolne prawnie chronione.

4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków ze względu na niewystępowanie takich obszarów.

5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

W obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych lub innych czynników. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- zakaz lokalizacji obiektów emitujących pole elektromagnetyczne przekraczające dopuszczalne poziomy w miejscach dostępnych dla ludzi,

- odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - ustalenia obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni. Na obszarze objętym planem wprowadzono możliwość lokalizacji inwestycji umożliwiających aktywizację gospodarczą, która przyniesie możliwość pozyskania dodatkowych wpływów podatków do budżetu gminy oraz stworzy ofertę zatrudnienia społeczności lokalnej.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności. W świetle obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę, zabezpieczające interesy właścicieli gruntów.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w toku procedury sporządzania planu wystąpiono o wnioski i uzgodnienia do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Wymagania dotyczące interesu publicznego. W obszarze objętym planem stwierdzono brak problematyki związanej z realizacją celów publicznych.
- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych. W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Budzyń oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Budzyń i na terenach wsi oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, której termin i miejsce określono w ogłoszeniach.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W obwieszczeniu i ogłoszeniu, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Budzyń.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów produkcyjnych.

W toku prac nad planem wystąpiono do Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Budzynie o przesłanie wniosków do projektu planu.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez

właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W procesie sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- w zakresie kształtowania struktur przestrzennych w projekcie planu wyznaczono nową drogę publiczną w stopniu zapewniającym warunki obsługi nowych inwestycji w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym,
- w zakresie dążenia do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastruktury technicznej lub w sąsiedztwie z terenami uzbrojonymi.

4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww opracowania do przedmiotowego obszaru, dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z faktu, że plan został sporządzony w związku z uchwałą Rady Gminy Budzyń nr XV/112/2016 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzyń, rejon ulicy Wągrowieckiej. Natomiast uchwała w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzyń została podjęta w dniu 14 marca 2014 r. Nr XXXIV/250/2014, kiedy plan nie znajdował się w trakcie procedury planistycznej zmierzającej do jego sporządzenia.

5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, w planie przewidziano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę drogi publicznej przebiegającej przez obszar objęty planem. Budowa drogi będzie wiązała się z wykupem gruntu stanowiącego własność prywatną. Przewidywany rozwój przestrzenny wsi Budzyń będzie wiązał się z nakładami gminy na rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, a po zainwestowaniu projektowanych

terenów budowlanych przyniesie gminie dochody z tytułu podatków.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Budzyń, określoną w zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, przyjętego przez Radę Gminy Budzyń uchwałą nr XXXI/251/2017 z dnia 29 września 2017 r.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Budzyń do uchwalenia.