

Edycja zmiany planu wyłożona do publicznego wglądu

UCHWAŁA Nr Rady Gminy w Budzowie z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzów w gminie Budzów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 64 ust.2 i art.67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy w Budzowie po stwierdzeniu, iż ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/198/2021 Rady Gminy w Budzowie z 12 lutego 2021r.; uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzów w gminie Budzów, przyjętego uchwałą Nr XII/113/2015 Rady Gminy w Budzowie z dnia 11 grudnia 2015r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 8549 z dnia 31 grudnia 2015r.) z późniejszymi zmianami; zwaną w skrócie „zmianą planu”.
2. Zmiana planu dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Rady Gminy w Budzowie Nr XLIII/432/2023 z dnia 27 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budzów w gminie Budzów.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst zmiany planu, który zawiera:
 - 1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na obszarze zmiany planu określone w rozdziale 2 uchwały;
 - 3) przeznaczenie terenów określone w rozdziale 3 uchwały;
 - 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;
 - 5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.
2. Częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna zmiany planu obejmująca rysunek określający granice zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w skali 1:2000; stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2*;
 - 3) załącznik nr 3* określający sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 4) załącznik nr 4* zawierający dane przestrzenne.

załączniki Nr 2, 3* - zostaną opracowane po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu*

*załącznik Nr 4** zostanie opracowany na etapie przedłożenia projektu zmiany planu do uchwalenia*

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Budzowie, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
- 2) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony zmianą planu jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe a którego ustalenie nie jest w planie obligatoryjne; powierzchnia terenu na którym będzie realizowane przeznaczenie uzupełniające, winna być mniejsza niż 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego działki budowlanej, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
- 9) **przynależnym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, które wspomaga, dopełnia i wzbogaca przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umożliwiając ich prawidłową obsługę i funkcjonowanie;
- 10) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, określającą maksymalne zbliżenie obiektu do linii rozgraniczającej terenu;
- 12) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **udziale powierzchni zabudowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **istniejącym obiekcie, w tym istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 19) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 przeznaczenia terenu obejmują:
 - 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu § 3 pkt. 7;
 - 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu § 3 pkt. 8.
5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, przeznaczeniu uzupełniającym oraz przynależnym zagospodarowaniu.
6. Elementy oznaczone na rysunku zmiany planu, stanowiące ustalenia zmiany planu to:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planem - stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, biegnącą po obrzeżu obszaru zmiany planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole i nazwy terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **1UH-UL-PP** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej,
 - b) **1KDD i 2KDD** – tereny dróg dojazdowych.
7. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń niniejszej zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:
 - 1) ustalenia MPZP wsi Budzów obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE ZMIANY PLANU

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenów objętych zmianą planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W obszarze objętym zmianą planu zabroniona jest budowa zakładów lub inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, – przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.
4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

- 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
5. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie wraz z innymi elementami zagospodarowania muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. Istniejące budynki i inne istniejące obiekty dopuszcza się do utrzymania oraz ewentualnej rozbudowy pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale przy zachowaniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się, iż minimalna szerokość dojazdu niewydzielonego wynosi 5m.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg został ustalony na rysunku zmiany planu, stanowiąca kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej w obowiązującym planie poza obszarem objętym zmianą planu.
5. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej UH-UL-PP wynosi 2000m².
6. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
7. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w zmianie planu.
8. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami . Nakazuje się, w ramach realizacji nowych inwestycji a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszej zmianie planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w terenach budowlanych:
 - 1) w terenie usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 2000m², a minimalna szerokość frontu tej działki wynosi: 18m; kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej dojazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 90°.
 - 2) ustalone w pkt 1 parametry nie dotyczą działań prowadzonych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej oraz lokalizacji obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, które można wyznaczyć odpowiednio do potrzeb.

Rozdział 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 8

1. Wyznacza się **teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1UH-UL-PP**.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, ustala się:
 - 1) teren usług biurowych i administracji;
 - 2) teren składów i magazynów.
3. Jako przynależne zagospodarowanie w terenie 1UH-UL-PP ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, obiekty oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzoną.
4. W terenie usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy na poziomie – 2,0
 - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy na poziomie – 0,1
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% .
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy - 12m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekroczyć 6m;
 - 6) wzdłuż granic terenu sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić minimum 2 metrowej szerokości pasy zieleni izolacyjno – osłonowej.
 - 7) gabaryty obiektów i geometria dachów:
 - a) budynki lokalizowane w terenie usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej winne posiadać dachy jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 12° do 35° lub dachy płaskie;
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów stromych lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy lub powierzchnie biologicznie czynne,
 - d) na dachach budynków dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) budynki winne posiadać kształt horyzontalny;
 - 8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów elewacyjnych o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody).
 - 9) ilość miejsc do parkowania – minimum 4 miejsca powiększone o 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych. Ponadto na każde rozpoczęte 10 stanowisk do parkowania należy przewidzieć 1 miejsce do parkowania dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową – stanowiska te winne zostać zlokalizowane blisko głównego wejścia do budynku.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KDD i 2KDD** stanowiące kontynuację istniejącego układu komunikacyjnego wsi Budzów.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

Rozdział 4.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:
 - 1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej wsi Budzów, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;
 - 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
 - 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej z wyłączeniem energii wiatrowej; zgodnie i na zasadach przepisów odrębnych;
 - 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Utrzymuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w wodę z wodociągu lokalnego oraz ujęć indywidualnych, dopuszcza ich rozbudowę w dostosowaniu do potrzeb.
3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejącego systemu odprowadzania ścieków w nawiązaniu do zaistniałych potrzeb do oczyszczalni we wsi Budzów.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejącego systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych oraz budowę nowych odcinków systemu w nawiązaniu do zaistniałych potrzeb;
 - 2) dla powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie (przekraczającej 0,1ha) terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych;
 - 3) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się docelowe wyposażenie obszaru objętego zmianą planu w gaz przewodowy, budowę sieci i urządzeń niezbędnych do zasilania odbiorców, a dla planowanych urządzeń i sieci nakazuje się ustalenie stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie realizowane w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
 - 2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w źródłach ciepła należy wykorzystywać niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub stosować technologie i urządzenia zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) utrzymanie i modernizację istniejących sieci i urządzeń;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię,
 - 3) wzdłuż istniejących i projektowanych urządzeń i linii elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie odpowiednich stref technicznych i ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 11

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych zmianą planu w wysokości 20%.

§ 12

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzów.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy