



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 maja 2025 r.

Poz. 4648

UCHWAŁA NR XII/94/2025 RADY MIEJSKIEJ W BUDZYNIU

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 19/1 w obrębie Bukowiec, w gminie Budzyń, oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzyń;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – 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;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

5. Pełny zakres ustaleń planu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) ustalenia graficzne zawarte w rysunku.

6. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewację od strony frontu działki;
- 2) front działki – tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

- 3) linie rozgraniczające – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w rozumieniu przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 przywołanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, ryzalitów i innych elementów zabudowy nie wydzielonych przegrodami zewnętrznymi lub stanowiących elementy wystroju elewacji lub elementy tradycyjnie wyprowadzane przed elewację ze względów konstrukcyjnych, estetycznych lub technicznych (np. zabezpieczenie przed zamakaniem w przypadku okapu);
- 5) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego na działce, w szczególności nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, przy czym:
 - a) zasadę wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków ustaloną dla nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio,
 - b) dla budynków innych niż mieszkalny oraz dla budynku mieszkalnego na działce na której linia ta nie została wyznaczona lub przechodzi przez część działki stanowiącą pas terenu o szerokości nie większej niż 5 m – obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.

7. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do wskaźników zabudowy lub minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału, mowa o działkach, należy przez to rozumieć wydzielane na podstawie niniejszego planu działki budowlane.

8. Ustalenia niniejszej uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy określono osobno dla różnych rodzajów obiektów. Obiektami określa się wszelkie obiekty tworzące zabudowę, w tym obiekty budowlane. Osobno wyszczególnione obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty fizjograficzne – stanowią odrębne pojęcia.

9. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszej planu wynika odpowiednio możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy, o której mowa w odrębnych przepisach dotyczących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

10. Ustalona w niniejszej uchwale geometria dachów dotyczy dachów nad główną bryłą budynku. Nad lukarnami, wykuszami, wszelkimi dobudówkami do głównej bryły budynku o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, dopuszcza się dowolne formy dachu, z zachowaniem poniższych warunków:

- 1) łączna powierzchnia zajęta przez lukarny nie może przekraczać 30% powierzchni całej połaci dachu, a w połaciach budynków zabytkowych lub położonych w obszarze ochrony konserwatorskiej, zlokalizowanych od strony frontu działki – 15%;
- 2) wysokość kalenicy dachów nie większa niż wysokość kalenicy na dachu nad bryłą główną budynku.

11. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały mowa o realizacji obiektu, rozumie się przez to jego budowę, w tym także: rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, jak również jego przebudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji, a także związanej z tym przebudowy. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu.

12. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż mieszkalne stosuje się odpowiednio.

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem 1MN.

2. W dalszej części uchwały ww. tereny określane są w następujący sposób:

- 1) opisowo – jako np. „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – jako np. „teren 1MN”.

§ 3. 1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania:

- 1) układ ruralistyczny wsi;
- 2) zachowanie niskiej zabudowy wsi – do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°.

2. Ustala się niską zabudowę wsi oraz geometrię dachów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, jako cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagającą kształtowania.

3. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia dotyczące terenu 1MN.

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego i inwestycji liniowych;
- 2) realizacji zabudowy – w zależności od powierzchni terenu przeznaczanego pod dany rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) wierceń.

3. Teren 1MN zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

4. Dla terenu 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

5. Realizacja obiektów o wysokości 50 m npt. i większej wymaga spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa cywilnego i wojskowego ruchu lotniczego.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym – drogą powiatową nr 1177P – przylegającą od północy do terenu planu;
- 2) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki:
 - a) nie mniej niż dwóch miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie gminy, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;

- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, przy czym ścieki przemysłowe wymagają doprowadzenia do parametrów pozwalających na ich odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych – charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji – lub z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 10) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych stanowiących mikroinstalację, a także realizację w ww. obszarach urządzeń budowlanych, w tym paneli słonecznych, oraz konstrukcji niezbędnych do ich montażu;
- 11) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 12) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, z wyłączeniem możliwości realizacji masztów antenowych służących ww. celom;
- 13) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 14) w sytuacji braku możliwości zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych, w tym w strefie ww. ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, oznaczonej w rysunku jako linia elektroenergetyczna SN 15 kV z pasem technologicznym szerokości 16 m.

2. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

§ 7. 1. Na terenie IMN ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,

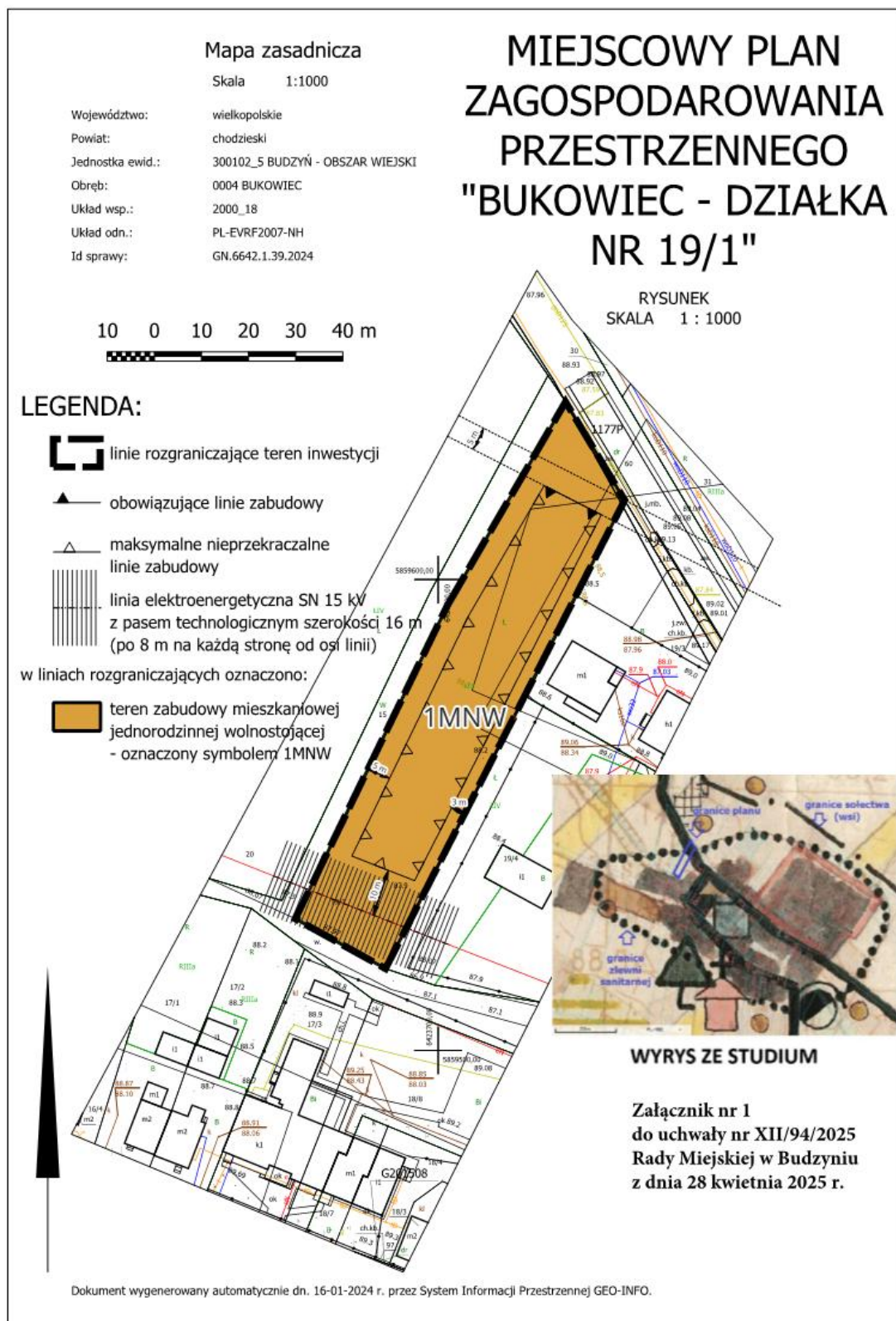
- b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 4) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w obowiązującej linii zabudowy z kalenicą równoległą do tej linii;
- 5) udział powierzchni:
- a) zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 30%,
 - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 15% i nie większą niż 60%;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych – od 8 do 18 m,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do całej szerokości działki;
- 8) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
- a) mieszkalnych – od 2,5 do 6 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 2 do 7 m npt.;
- 9) wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – od 6 do 9 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 2,5 do 9 m npt.;
- 10) dachy budynków:
- a) mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
 - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 11) powierzchnię działek nie mniejszą od 500 m²;
2. Na terenie IMN dopuszcza się:
- 1) realizację, niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy:
- a) wiat, altan itp. obiektów – w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
- 2) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
- a) powierzchnia działek od 500 m² do powierzchni całego terenu IMN,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 10 do 20 m, z wyłączeniem działek z tzw. sięgaczem zapewniającym dojazd do szerszej części działki położonej dalej od frontu.

§ 8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Budzyń.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Budzynie
(-) Józef Depta



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/94/2025
Rady Miejskiej w Budzynie
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budziny przyjętego uchwałą nr X/60/99 Rady Gminy w Budzynie z dnia 9 listopada 1999 r., a zmienionego kolejnymi uchwałami nr: V/20/2015 Rady Gminy Budziny z dnia 3 lutego 2015 r., XXXI/251/2017 Rady Gminy Budziny z dnia 29 września 2017 r. oraz XLIII/453/2023 Rady Miejskiej w Budzynie z dnia 16 maja 2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska w Budzynie

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budziny przyjętego uchwałą nr X/60/99 Rady Gminy w Budzynie z dnia 9 listopada 1999 r., a zmienionego kolejnymi uchwałami nr: V/20/2015 Rady Gminy Budziny z dnia 3 lutego 2015 r., XXXI/251/2017 Rady Gminy Budziny z dnia 29 września 2017 r. oraz XLIII/453/2023 Rady Miejskiej w Budzynie z dnia 16 maja 2023 r. W studium na przedmiotowym terenie kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dość ogólnie – jako uzupełnienie zabudowy w ramach granic istniejącej miejscowości oraz zlewni sanitarnej. Zasięg granic miejscowości obejmuje obszar większy od terenu planu (granice wsi i sołectwa) a zasięg zlewni sanitarnej oznaczono w rysunku studium (obejmuje on obszar większy od terenu planu). Teren planu zawiera się w dwóch ww. obszarach.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/94/2025
Rady Miejskiej w Budzynie
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska w Budzynie rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1”, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/94/2025
Rady Miejskiej w Budzynie
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1” - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska w Budzynie rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bukowiec – działka nr 19/1”, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, jak również fakt objęcia planem wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej na zasadzie nieznacznego powiększenia istniejącego kwartału zabudowy, a także bez konieczności realizacji jakiegokolwiek nowego uzbrojenia technicznego, poza przyłączami, należy uznać, że potencjalnie Gmina Budzyna nie będzie musiała wykonać, żadnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, jako konsekwencji uchwalenia niniejszego planu.

W związku z powyższym nie określa się sposobu finansowania ww. inwestycji.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XII/94/2025

Rady Miejskiej w Budzynie

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

[Zalacznik5.gml](#)

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę