



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 listopada 2023 r.

Poz. 9246

UCHWAŁA NR LXIII/464/2023 RADY GMINY BURZENIN

z dnia 21 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 237/1, obręb Witów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1463 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/297/2021 Rady Gminy Burzenin z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 237/1, obręb Witów, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin zatwierdzonego uchwałą nr XXX/217/2017 Rady Gminy Burzenin z dnia 14 czerwca 2017 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 237/1, obręb Witów.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku planu zgodnie z uchwałą nr XXXIX/297/2021 Rady Gminy Burzenin z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 237/1, obręb Witów.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do uchwały);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (załącznik nr 2 do uchwały);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 3 do uchwały);
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 4 do uchwały).

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp, balkonów, galerii i wykuszów, okapów i gzymsów;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) budynkach lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę, która powstała lub na której lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu dachu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:
 - utrzymanie, remont budynku,
 - przebudowę, rozbiórkę oraz rozbudowę i nadbudowę części budynków spełniających warunki dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu;
- 3) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg nie dotyczy obiektów i budynków infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;
- 5) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu to 16 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej obowiązuje limit dopuszczalnych poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami U/ZP, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) na terenach objętych planem miejscowym dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakazuje się magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 7) obszar opracowania znajduje się w całości w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) na obszarze opracowania znajduje się prawnie chroniony pomnik przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m;
- 2) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana lub w granicach przyległych do terenu dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się z dróg dojazdowych znajdujących się poza granicą opracowania i dróg komunikacji wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
 - b) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów ujęć wody;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, systemem kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych według przepisów odrębnych,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło: ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:
- a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz),
 - b) dopuszcza się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z terenem wpisanym do ewidencji zabytków (Park, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków) w obszarze których:

- 1) zakazuje się lokalizowania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych które wpływałyby negatywnie na historyczne dominanty (np. wieże kościelnie) i budynki będące w rejestrze zabytków;
- 2) ustala się, że zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, użytych form i podziałów architektonicznych, detalu oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 3) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu;
- 4) ustala się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych;
- 5) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, za użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów;
- 6) ustala się, że elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 7) zaleca się działania odtworzeniowe i w zakresie zieleni Parkowej.

2. Na obszarze planu wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi: osiemnastowieczny dwór w Witowie - nr rejestru 298/A z dnia 30 .06.1978r.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/ZP dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (wyłącznie w formie adaptacji istniejących obiektów);
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) ustala się zachowanie wysokości zabudowy ujętej w rejestrze zabytków,
 - c) wyznacza się na rysunku planu wydzielenie urbanistyczne oznaczone literą A, w którym dopuszcza się podniesienie wysokości budynku do 6 m,
 - d) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
 - e) dach o kącie nachylenia od 5° do 45°,
 - f) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha na rąbek stojący przy zastosowaniu koloru czerwonego, czarnego, szarego lub brązowego;
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65%,
 - d) zakazuje się podziału nieruchomości.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

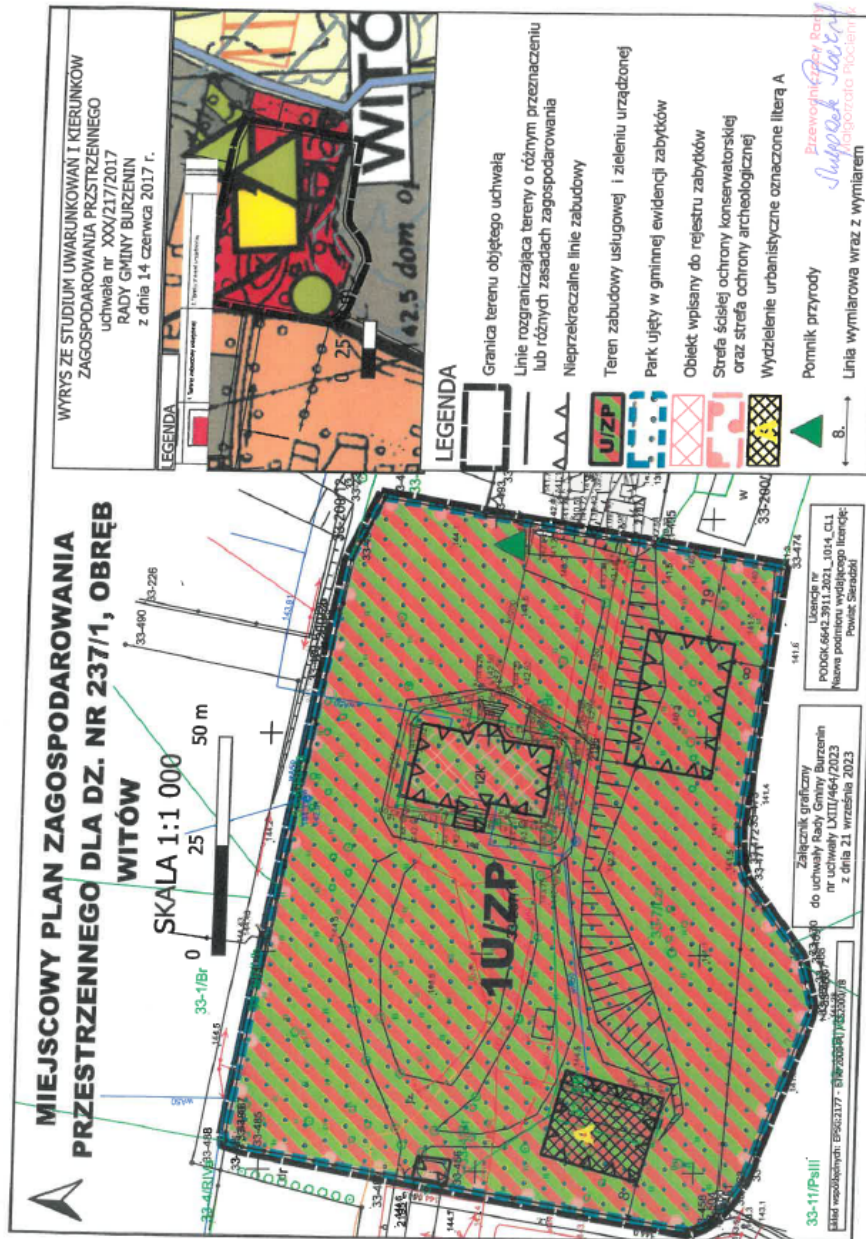
Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Płóciennik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII/464/2023

Rady Gminy Burzenin

z dnia 21 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/464/2023

Rady Gminy Burzenin

z dnia 21 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/464/2023
Rady Gminy Burzenin
z dnia 21 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zadania własne gminy.
2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/464/2023

Rady Gminy Burzenin

z dnia 21 września 2023 r.

Zalacznik4.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