

Projekt

z dnia 6 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BURZENIN**

z dnia 21 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin

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) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/189/2020 z dnia 28 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin, 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., uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku planu zgodnie z uchwałą Rady Gminy Burzenin nr XXIII/189/2020 z dnia 28 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) teren znajdujący się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej;
- 6) strefa ochrony historycznego układu urbanistycznego;
- 7) strefa ochronna elektrowni;
- 8) strefa ochrony ekspozycji;
- 9) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 3. Ilekcioć 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 miejscowego 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, tarasów i wykuszów, okapów i gzymsów;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, na której musi zostać posadowiona ściana budynku (lica ściany frontowej), z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp, balkonów, galerii, tarasów i wykuszów, okapów i gzymsów;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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.
- 9) 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;
- 10) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie o rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) zabudowie kubaturowej -należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty budowlane posiadające parametr objętości.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie odległości sytuowania zabudowy od granic terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe;
- 3) dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:
 - a) utrzymanie, remont budynku,

- b) przebudowę, rozbiórkę oraz rozbudowę i nadbudowę części budynku spełniającej warunki dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu,
- 4) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg, nie dotyczy obiektów i budynków infrastruktury technicznej;
 - 5) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;
 - 6) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu to 15m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej (z zastrzeżeniem § 8);
 - 7) w zakresie podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki budowlanej o parametrach nie spełniających warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, w ramach każdego z terenów, dla których została ustalona minimalna powierzchnia działki budowlanej, ale jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25% od powierzchni ustalonej w ustaleniach szczegółowych;
 - 8) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości (za wyjątkiem lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży).

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

- 1) obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MNR, - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) MW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) UT, UT/US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: 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) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) obszar opracowania znajduje się w większości w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) w granicach opracowania znajduje się Zespół Przyrodniczo- Krajobrazowy "Góry Wapienne", dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, emisji uciążliwego zapachu, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy prowadzi on lub wprowadza na swoją działkę działalność usługową.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenie publiczne w planie znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDG;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszko-rowerowych.

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

- 1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości:
 - a) 6 m dla dróg obsługujących do 4 działek;
 - b) 8 m dla dróg obsługujących powyżej 4 działek;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 3) 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) dla zabudowy produkcyjnej, nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się z dróg publicznych i pozostałych dróg oraz komunikacji wewnętrznej.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się chronione stanowisko archeologiczne nr AZP 1/73-46, AZP 15/72- 46 (stanowisko achiwalne), AZP 2/72-45, AZP 3/72-45, AZP 4/72-45, AZP 16/73-45, AZP 72-46/40 na obszarze, których realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 2) ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w odległości 30 m od granicy stanowisk archeologicznych w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.
- 3) na obszarze planu wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi: kościół parafialny p.w. śś. Wojciecha BM i Stanisława BM, nr rej. 7/A.
- 4) na obszarze planu są zlokalizowane obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zespół kościoła parafialnego p.w.śś. Wojciecha BMi Stanisława BM,
 - b) cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia z pierścieniem drzew, w obrębie ogrodzenia z bramą i ogrodzeniem w zespole kościoła parafialnego,
 - c) brama i ogrodzenie w zespole kościoła parafialnego p.w. śś. Wojciecha BM i Stanisława BM,
 - d) Plebania w zespole kościoła parafialnego p.w. śś. Wojciecha BM i Stanisława BM,
 - e) budynek gospodarczy przy plebanii,
 - f) bożnica,
 - g) cmentarz parafialny z bramą i ogrodzeniem,
 - h) historyczny układ urbanistyczny,

- i) dom, budynek handlowy, ul. Rynek 1
 - j) dom, budynek handlowy, ul. Rynek 3,
 - k) dom mieszkalny, ul. Rynek 12,
 - l) kamienica, obecnie budynek mieszkalno - handlowy, ul. Rynek 14,
 - m) dom mieszkalny, ul. Sieradzka 12/12a,
 - n) dom, budynek mieszkalno - handlowy, ul. Złoczewska 1,
 - o) Ringstand - 2 schrony strzeleckie w zespole umocnień niemieckich, (ul. Kościelna),
 - p) Ringstand - schron strzelecki w zespole umocnień niemieckich, obecnie nieużytek,
 - q) wapiennik.
- 5) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują:
- a) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych obiektów;
 - b) ustala się zachowanie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, za użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów.
- 6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego w obszarze której:
- a) zakazuje się lokalizowania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych które wpływałyby negatywnie na historyczne dominanty (np. wieże kościelne) i budynki w rejestrze zabytków.
 - b) ustala się wysokość nowej zabudowy (w tym obiektów budowlanych) na maksimum 10m,
 - c) ustala się dachy o kącie nachylenia od 30⁰ do 45⁰;
 - d) ustala się rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
 - e) ustala się, że nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - f) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) ustala się, że elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - j) zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej między innymi anten telewizyjnych, klimatyzatorów, solarów, skrzynek elektroenergetycznych od strony frontowej budynku,
 - k) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 300m²;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji w obszarze której:
- a) zakazuje się lokalizowania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych które wpływałyby negatywnie na historyczne dominanty (np. wieże kościelne) i budynki w rejestrze zabytków;

b) ustala się wysokość zabudowy w tym obiektów budowlanych, na maksimum 10m.

§ 9. 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 poza terenem oznaczonym symbolem EW,
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - b) wskazuje się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 16 m, po 8 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje:
 - zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - nie należy pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego składować materiałów sypkich w przyzmach (piasek, żwir, węgiel, śnieg etc.,
 - nie zaleca się sadzenia i utrzymywania drzew wysokopięnnych pod linią i w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa ochronna od linii elektroenergetycznej nie obowiązuje;
 - c) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem EF dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW dla;
 - f) na terenie oznaczonym symbolem EW dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW;
- 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 za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 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 zgodnie 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 do 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 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;

§ 10. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się:

- 1) strefę ochronną od farmy fotowoltaicznej, której granice są tożsame z granicami terenu oznaczonego symbolem 1EF,
- 2) strefę ochronną od elektrowni wiatrowej, o średnicy 1 km od terenu oznaczonego symbolem 1EW;
- 3) w obszarze wyżej wymienionych stref ochronnych, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się w planie grunty zmeliorowane na których w przypadku realizacji budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach opracowania występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, oraz obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, dla których obowiązują przepisy odrębne.
- 2) na terenach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarach;
- 3) w granicach opracowania występuje obszar zagrożenia powodzią Q0,2%, a także obszar na rażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej- 400 m²,
 - b) dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej – 3000 m²,
 - c) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 5%;
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału
 - 18 m - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 22 m - dla zabudowy produkcyjnej;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN do 23MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową;
 - b) zakazuje się składowania węgla i materiałów budowlanych, w szczególności materiałów sypkich i pyłących na placu;
 - c) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i kamieniarskich.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem § 8):
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10 m,
 - c) dach o kącie nachylenia od 30° do 45° w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz od 0° do 45° na pozostałych terenach,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
 - e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych – maksymalnie 6 m,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m²,

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MNR do 14MNR, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową,
 - b) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
 - d) zakazuje się składowania węgla i materiałów budowlanych, w szczególności materiałów sypkich i pyłących na placu,

- e) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i kamieniarskich,
 - f) dla terenu 1MNR dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki,
 - g) zakaz lokalizowania wiat na obszarze 2MNR w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - h) dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy zawarte w §12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem § 8):
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - c) dach o kącie nachylenia od 30⁰ do 45⁰ w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz od 0⁰ do 45⁰ na pozostałych terenach,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m²,

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1RM do 4RM, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty obsługi rolnictwa,
- 3) warunki zagospodarowania terenu: dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MW dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleni urządzona.
- 3) W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i kamieniarskich.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m,
 - c) ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym;
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²,

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN/U do 16MN/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem § 8):
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków usługowych i mieszkaniowych – maksymalnie 10m,
 - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych i wiat - do 5m,
 - d) dach o kącie nachylenia od 30° do 45° w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz od 0° do 45° na pozostałych terenach,
 - e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 4) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej- 500 m²,

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1U do 12U dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza.
 - c) na terenach zabudowy usługowej z wyjątkiem U, obowiązuje zakaz składowania węgla i materiałów budowlanych, w szczególności materiałów sypkich i pyłących na placu;
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i kamieniarskich.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem § 8):
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,
 - c) dach o kącie nachylenia od 30° do 45° w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz od 0° do 45° na pozostałych terenach,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 6) w zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m²,

§ 21. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1U/KS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) teren obsługi komunikacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielenć urządzona;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i kamieniarskich;
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce - w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków – maksymalnie 6m,
 - b) dach o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/ZP, 2U/ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zieleni urządzonej,

2) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, wiat, straganów, obiektów tymczasowych związanych z organizacją targowiska;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 6m,
- c) dach o dowolnym kącie nachylenia,
- d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,

4) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1P/U do 7P/U dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
- b) zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację wiat, silosów i innych urządzeń i obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej i usługowej,
- b) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U zakaz lokalizacji obiektów i instalacji związanych ze składowaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem, spalaniem, przetwarzaniem, i wykorzystywaniem w procesie produkcji wszelkich odpadów, oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami;
- c) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i instalacji oraz prowadzenia działalności mogącej powodować wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.
- d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- e) dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego na jeden obiekt produkcyjny lub usługowy.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych:
 - na terenie 3P/U - maksymalnie 10m,
 - na pozostałych terenach maksymalnie 15 m,
- c) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
- d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 70%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,

§ 25. Wyznacza się tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami UT, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) zieleń urządzone,
- 3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na sokres do trzech miesięcy w roku.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - b) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- 6) zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,

§ 26. Wyznacza się tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UT/US do 5UT/US, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone,

- b) zabudowa usługowa,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych, urządzeń technicznych, pomostów, przystani, wiat,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem w granicach terenów zagrożonych powodzią;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - b) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 20%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,2,
- 6) zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,

§ 27. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP/US, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych, urządzeń technicznych, pomostów, przystani, wiat na okres do 180 dni,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem w granicach terenów zagrożonych powodzią,
 - c) dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy zawarte w §12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków – maksymalnie 12 m
 - b) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka, blacha na rąbek stojący w kolorze czerwonym, czarnym, szarym lub brązowym,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 20%,
 - b) intensywność zabudowy od 0 do 0,2,
- 6) zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,

§ 28. Wyznacza się teren zabudowy usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sakralne,

- b) usługi oświaty i kultury,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zielen urządzona,
- 3) warunki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynków istniejących,
 - b) ustala się utrzymanie kąta nachylenia, oraz pokrycia dachowego budynków istniejących.

§ 29. Wyznacza się teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oznaczony na rysunku planu symbolem: 1EF, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 80%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
- 4) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Wyznacza się teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oznaczony na rysunku planu symbolem: 1EW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia wiatrowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 80%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
- 4) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1R do 21R, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy zawarte w §12,
 - b) zakazuje się zabudowy trwale związanej z gruntem.

§ 32. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) warunki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem.

§ 33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 6WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej.

§ 34. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZL do 42ZL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy zawarte w §12;
 - b) zakaz lokalizacji nowych zadrzewień i zakrzewień w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 35. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZN do 13ZN , dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona (łąki, pastwiska, zadrzewienia).
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy zawarte w §12,
 - b) zakaz lokalizacji nowych zadrzewień i zakrzewień w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 36. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 5%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,15.

§ 37. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1IT-W, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - wodociągi.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 1,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 5 m,
 - c) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

§ 38. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1IT-O, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - oczyszczalnia ścieków.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 1,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 5 m,
 - c) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

§ 39. Wyznacza się tereny wałów przeciwpowodziowych oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1WZ do 6WZ, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabezpieczenia przeciwpowodziowe - wały.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) ciągi pieszo-rowerowej.

§ 40. Wyznacza się tereny dróg rolniczych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDR do 5KDR, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi obsługi transportu rolnego;
- 2) parametry terenu: szerokość zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDW do 12KDW dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy wewnętrznej.
- 2) parametry terenu: szerokość terenu drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1KDD do 20KDD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość terenu drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1KDL do 9KDL dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej.
- 2) parametry terenu: szerokość terenu drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Wyznacza się teren drogi klasy głównej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: od 1KDG dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.
 - 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość terenu drogi zgodnie z rysunkiem planu.
- Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Burzenin

z dnia 21 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 11 ze zm.)

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 (t.j. 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 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Burzenin

z dnia 21 października 2024 r.

Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) atrybuty zawierające informację o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt1

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Burzenin nr XXIII/189/2020 z dnia 28 września 2020 roku. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą. Głównym celem sporządzenia planu jest ujednolicenie zapisów planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin, ujęcie i usankcjonowanie w dokumencie wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy i uwzględnienie części wniosków właścicieli terenów. Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin”, uchwalonego przez Radę Gminy Burzenin uchwałą nr NR XXX/217/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
- b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:
 - 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych; Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Burzenin nr XIII/91/2019 z dnia 21 października 2019r w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Burzenin wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Burzenin z dnia 2024 r.