UCHWAŁA NR IX/74/2019
RADY GMINY BURZENIN

z dnia 18 czerwca 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXII/229/17 Rady Gminy Burzenin z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin przyjętego Uchwałą Nr XXX/217/2017 Rady Gminy Burzenin z dnia 14 czerwca 2017 r., Rada Gminy Burzenin uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, zwanego dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do uchwały Nr XXXII/229/17 Rady Gminy Burzenin z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Burzenin.

2. Integralną część planu stanowią:

1) uchwała;

2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;

2) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć linię przecięcia połaci dachowych wzdłuż głównej osi budynku;

3) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego określonego w definicji zawartej w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem

elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:

   a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum 80%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   b) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy;

6) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie drogi lub placu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą jedną linię zabudowy, która jest tożsama z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu od strony drogi DW 480;

7) przejściu bramowym – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu pomiędzy budynkami w formie przejścia lub przejazdu, łączącą ulice z wnętrzem blokowym;

8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 70% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

9) przeznaczeniu równorzędnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;

10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;

11) tradycyjnych materiałach wykończeniowych – należy przez to rozumieć materiały takie jak: drewno, cegła oraz tynk z wykluczeniem tynku strukturalnego typu kornik lub baranek;

12) uciążliwości – należy przez to rozumieć emisję niespełniającą wymogów ochrony środowiska;

13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

14) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związaną z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności;

15) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem: sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem: ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;

16) wnętrzu blokowym – należy przez to rozumieć niezabudowaną część bloku urbanistycznego oddzieloną od otaczających go ulic usytuowanymi obrzeżnie budynkami;

17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:

   a) budynków, wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

   b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punku tego obiektu;

18) zespole działek – należy przez to rozumieć teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania łącznego, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków na lub w granicach nieruchomości.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkt zmiany typu linii zabudowy;

6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

7) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;

8) granica obszaru ujętego w ewidencji zabytków – historyczny układ urbanistyczny Burzenina;

9) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają przepisów odrębnych:

1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem objętym planem;

2) cały obszar mpzp – Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 6 i 7 oraz w §17 i §18 uchwały.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;

2) możliwość sytuowania ściany nowych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:

   a) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, z wyjątkiem sieci:

   a) gazowych wysokich ciśnień,

   b) elektroenergetycznych wysokich napięć;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków i budowli:

   a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,

   b) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,

   c) o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,

   d) o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5%;

5) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek;

6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

   a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

   b) dróg niebędących celem publicznym,

   c) inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny w przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 i §18 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego Burzenina ujętego w ewidencji zabytków, w obrębie której:

1) ochronie podlegają:

   a) rozplanowanie w zakresie:

      - sieci ulicznej,

      - zachowanych podziałów własnościowych,

   b) charakter pierzei,

   c) skala i forma zabudowy,

   d) zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej,

   e) zieleń uliczna;

2) obowiązuje:

   a) harmonijne wkomponowanie nowych i rozbudowywanych budynków frontowych od strony przestrzeni publicznych w zakresie:

      - układu elewacji,

      - skali,

      - proporcji bryły,

      - charakteru stolarki otworowej,

      - detalu architektonicznego,

   b) zastosowanie tradycyjnych lub nawiązujących do tradycyjnych materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym w zakresie:

      - struktury,

      - barwy,

   c) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo–jezdnych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na całym obszarze planu Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze planu:

1) nie występują:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych,

c) obiekty związane z Obroną Cywilną,

d) tereny i obszary górnicze, o których mowa w przepisach odrębnych,

e) złoża udokumentowane, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 5 m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) zasadę podziału prostopadle lub równolegle do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10°.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m npt zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość zachowania przesyłowej i dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,

b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) z planowanej sieci gazowej,

b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,

c) z butli z gazem propan-butan;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,

b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,

c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

5) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,

b) z indywidualnych ujęć wody,

c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

6) odprowadzanie ścieków:

a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,

b) niezanieczyszczonych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) możliwość realizacji dojść i dojazdów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:

a) 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,

c) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

4) na terenach niestanowiących dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu, liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości analogicznej, określonej przepisami odrębnymi jak na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia przedmiotowego planu, dla:

1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U w wysokości 20%;

2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN-U** ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) altany,

b) wiaty,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia,

e) dojazdy,

f) miejsca postojowe,

g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,

h) zieleń urządzoną;

2) realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych wolno stojących;

3) nakaz zachowania od drogi DW480 pierzejowego charakteru zabudowy;

4) możliwość zachowania przejść bramowych;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na 10 m,

b) innej na 5 m;

6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną na 1,6,

b) minimalną na 0,1;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;

9) dachy:

a) płaskie,

b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;

10) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do obowiązującej linii zabudowy;

11) pokrycie dachów:

a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym, trapezowym,

b) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:

- dachówką ceramiczną,

- dachówką cementową,

- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

12) kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki na 300 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki na 9 m.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług związanych z:

a) gospodarowaniem odpadami,

b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

c) handlem opałem;

2) warsztatów i myjni samochodowych;

3) stacji paliw;

4) zakładów pogrzebowych;

5) garaży w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;

2) realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży:

- wolno stojących,

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UP** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) usługi gastronomii w formie wydzielonych lokali w budynkach usług publicznych,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia,

d) dojazdy,

e) miejsca postojowe,

f) garaże,

g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,

h) zieleń urządzoną;

2) nakaz zachowania od drogi DW480 pierzejowego charakteru zabudowy;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych na 10 m,

b) innej na 5 m;

4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną na 1,6,

b) minimalną na 0,1;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;

7) dachy:

a) dla budynków usługowych:

- jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;

b) dla zabudowy innej:

- płaskie,

- jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,

b) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:

- dachówką ceramiczną,

- dachówką cementową,

- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

9) kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług związanych z:

a) gospodarowaniem odpadami,

b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

c) handlem opałem;

2) warsztatów i myjni samochodowych;

3) stacji paliw;

4) zakładów pogrzebowych;

5) garaży w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy od strony drogi DW480.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;

2) realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży:

- wolno stojących,

- wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/74/2019

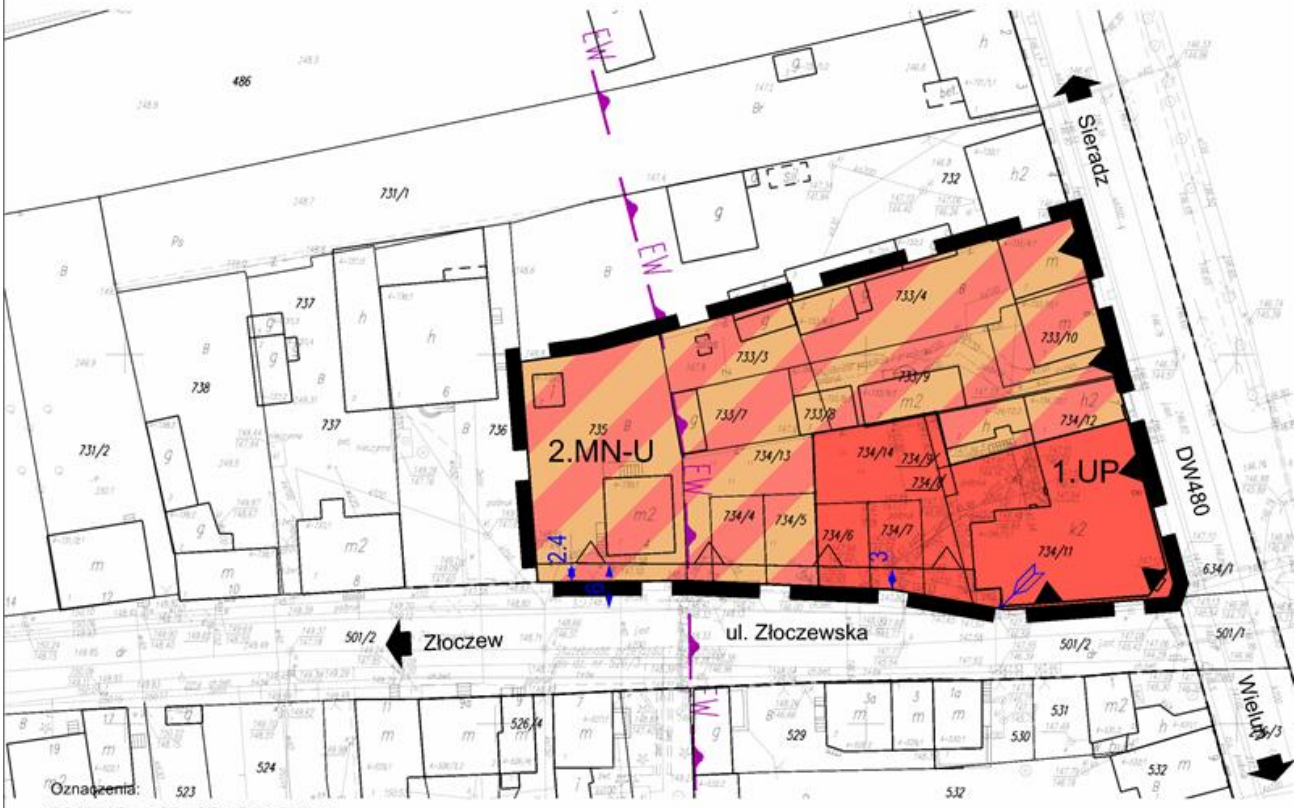
Rady Gminy Burzenin

z dnia 18 czerwca 2019 r.



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzen
zespołu osadniczego B

Rysur



nu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany

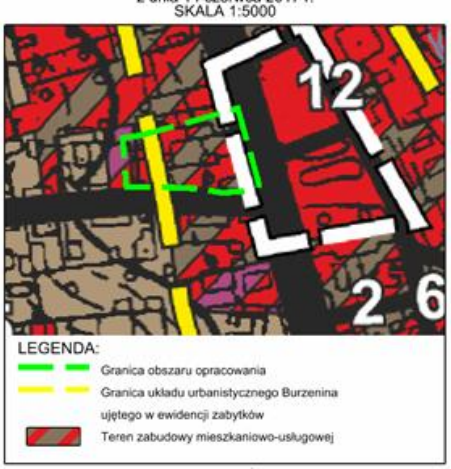
Rysunek planu, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../.../2019
Rady Gminy Burzenin z dnia ... ... 2019 r.

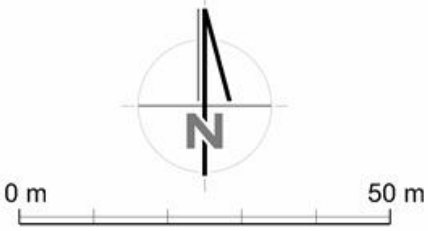


CZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
- Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin
Uchwała nr XXX/217/2017 Rady Gminy Burzenin
z dnia 14 czerwca 2017 r.
SKALA 1:5000





SKALA 1:1000

MASTERPLAN
UL. RYCERSKA 7
95-040 ŁĘCZA
KOM. 601 174 879
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 8391989598, REGON: 382935724

INWESTOR:	Gmina Burzenin ul. Sieradzka 1, 98-260 Burzenin
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../.../2019 Rady Gminy Burzenin z dnia ..... 2019 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA: 1:1000	DATA: czerwiec 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/74/2019

Rady Gminy Burzenin

z dnia 18 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, Rada Gminy Burzenin nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/74/2019

Rady Gminy Burzenin

z dnia 18 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Burzenin ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 869) z:

1) dochodów własnych budżetu gminy,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

Uzasadnienie

do uchwały nr IX/74/2019 Rady Gminy Burzenin z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXII/229/17 Rady Gminy Burzenin z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, który po sporządzeniu będzie nazywał się: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):

1. uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest obecnie zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego.

W związku z powyższym zasadne jest wprowadzenie na przedmiotowym obszarze:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

b) zabudowy usług publicznych.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części gminy, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz ustaleniami studium.

Co więcej, plan pozwoli na uzupełnienia struktury funkcjonalno–przestrzennej tej części gminy w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokość zabudowy, rodzaju, materiału pokrycia i kolorystyki dachów, wskazań dotyczących wykończenia elewacji oraz przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Powyższe eliminuje potencjalne nadużycia w tym zakresie, pozwalając na racjonalne kształtowanie przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska, wpływając pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu.

W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie MN-U ustalono równorzędne przeznaczenie co umożliwia sposób zagospodarowania działki w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych.

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń studium oraz doprecyzowano ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W projektowanym dokumencie zastosowano wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy odmienne od ustaleń w studium z uwagi na aktualnie intensywne zainwestowanie przedmiotowego obszaru. Zaproponowane parametry dotyczące zarówno maksymalnej intensywności zabudowy jak i powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zostały określone w oparciu o szczegółową analizę terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, co więcej teren opracowania przedmiotowego planu na przestrzeni kolejnych lat poddawany był silnym działaniom antropogenicznym, polegającym na zabudowywaniu oraz innym typom zagospodarowana – jedynie w zachodniej części występuje stosunkowo niewielki obszar pokryty roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Wobec powyższego, krajobraz terenu objętego opracowaniem należy uznać za typowy dla centrum wiejskich obszarów zurbanizowanych.

Głównym tworzywem tkanki urbanistycznej omawianego obszaru są budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, posiadające od jednej do dwóch kondygnacji. Charakteryzuje je stosunkowo duża różnorodność w zakresie kolorystyki i materiału pokrywającego elewacje oraz dachy.

W związku z powyższym wprowadzone ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi uchwały, a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych tego obszaru;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

W graniach obszaru opracowania planu nie występują leśne użytki gruntowe.

Użytki rolne (RV) stanowią natomiast około 6% ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane i stanowią 94% ogólnej powierzchni planu.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie 10% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Ustalona wartość 10% pbcz wykracza wprawdzie poza wskaźnik wskazany w SUiKZP Gminy Burzenin, który przewiduje minimalnym udział procentowy pbcz na poziomie 20%, aczkolwiek organ sporządzający plan uznał za zasadne zmniejszenie ww. wskaźnika z uwagi na aktualnie intensywny stan zagospodarowania obszaru opracowania, jego potencjał inwestycyjny, położenie w centrum wsi Burzenin oraz chęć „domknięcia" zabudową niezagospodarowanych dotychczas działek, których niewielka powierzchnia ogranicza możliwość racjonalnej zabudowy.

Dodatkowymi rozwiązaniami łagodzącymi, określonymi w planie jako zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są następujące nakazy i zakazy:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego,

b) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

Teren opracowania zawiera się w całości w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych w związku z tym plan ustala obowiązek stosowania zasad zagospodarowania terenu zgodnych z tymi przepisami, co eliminuje ewentualne zagrożenia względem przedmiotu jego ochrony.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren opracowania częściowo znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Burzenina – obszaru ujętego w ewidencji zabytków, w obrębie którego ochronie podlegają: rozplanowanie sieci ulicznej oraz zachowanych podziałów własnościowych, charakter pierzei, skala i forma zabudowy, zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej oraz zieleń przyuliczna. Brak jest natomiast elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków czy ewidencyjnych budynków lub obiektów.

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza obszarem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących publicznym oraz inwestycji celu publicznego.

Co więcej, plan ustala zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Plan wprowadza również standardy akustyczne zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronnie akustycznej. Ponadto, plan daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru. Zwraca również uwagę, iż w przypadku zaopatrzenia w ciepło należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach niestanowiących dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu w ilości analogicznej, określonej przepisami odrębnymi jak na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu.

Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zaopatrzenia w wodę.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan sankcjonuje obecny stan zagospodarowania części obszaru opracowania, na którym zlokalizowana jest gminna biblioteka publiczna wraz z gminnym domem kultury jednocześnie wprowadzając ustalenia zabezpieczające przedmiotowy teren pod przyszłe inwestycje z zakresu usług o charakterze publicznym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXII/229/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany Rada Gminy Burzenin podjęła w dniu 16 sierpnia 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Burzenin kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 21 listopada 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) rozpatrzył złożone wnioski,

e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego,

g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,

h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

j) ogłosił w dniu 4 czerwca 2018 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 czerwca 2018 r. do 13 lipca 2018 r. oraz w dniu 29 czerwca 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył termin do 29 lipca 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu,

l) wyznaczył termin do 5 sierpnia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko,

m) podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć wody. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowo-usługowe w dowolnych konfiguracjach.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W najbliższym sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio i pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami.

Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy przejętej Uchwałą Nr LV/339/2014 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przyjęcia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie kadencji 2010-2014.

Zgodnie z informacją zawartą ww. dokumencie analiza obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXVII/174/05 Rady Gminy Burzenin z dnia 23 lutego 2005 r.) wykazała, iż „…plan wymaga całościowej aktualizacji, w szczególności w zakresie zmiany kwalifikacji dróg wewnętrznych, ale także z uwagi na liczne wnioski zainteresowanych, którzy napotykają trudności w realizacji swoich zamiarów inwestycyjnych.”

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Burzenin przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie kadencji 2010-2014.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych dla przedmiotowej zmiany miejscowego planu szacunkowe docelowe wpływy dotyczące budżetu gminy oraz koszty związane z jego uchwaleniem przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków:

- roczny docelowy dochód – nowa zabudowa: W1 □ 2740zł, W2 □ 3745zł (gdzie, W1 to wariant najbardziej prawdopodobny zakładający, że zostanie wybudowany budynek mieszkalno-usługowy a W2 to wariant zakładający wybudowanie budynku usługowego – przyniesie największe korzyści ekonomicznie Gminie),

- sumaryczny docelowy dochód od wszystkich budynków w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 3. roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): W1 □ 21924 zł, W2 □ 29963 zł,

b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że w 3. roku po uchwaleniu planu wszystkie przewidziane w nim tereny zostaną zabudowane (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): W1 □ 1129 zł, W2 □ 1535 zł,

c) sprzedaż nieruchomości gminnych – 0 zł,

d) opłata adiacencka – 0 zł,

e) opłata planistyczna – 0 zł;

2) wydatki gminy:

a) wykup terenów pod cele publiczne – 0 zł,

b) realizacja zadań własnych gminy – 0 zł,

c) roszczenia z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – 0 zł,

d) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości prognostycznej.

W prognozie nie uwzględniono innych dochodów dotyczących np. podatków od środków transportowych, podatków od posiadanych psów, opłat administracyjnych, opłat skarbowych oraz odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty, które mogą stanowić znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy, lecz na etapie prognozy oszacowanie ich jest niemożliwe bądź obarczone dużym błędem. Prognozą nie objęto również dokładnych kosztów operatów szacunkowych nieruchomości.

Niniejsza prognoza odnosi się wyłącznie do zmian w zagospodarowaniu będących wynikiem uchwalenia projektowanego planu. Dane liczbowe w niej zawarte należy traktować orientacyjnie, przytoczone stawki – jako maksymalne, a prawdopodobieństwo wystąpienia – jedynie jako możliwe (lecz nie jako pewne).

Wnioskuje się, że uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do zasilenia budżetu Gminy i nie spowoduje jego znacznego obciążenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.