UCHWAŁA NR XXV/130/2001
RADY GMINY W BURZENINIE

z dnia 27 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla obszaru we wsiach Waszkowskie i Burzenin - ul. Lipowa.

(Łódź, dnia 29 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXI/160/98 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 18 czerwca 1998 r. i Nr XVII/91/2000 z dnia 7 czerwca 2000 r. o przystąpieniu do sporządzania zmian planu gminy Rada Gminy w Burzeninie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla obszarów położonych we wsiach Waszkowskie i Burzenin - ul. Lipowa, których granice określono na rysunkach planu, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego i letniskowego. W szczególności regulacje dotyczą określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz letniskowej z zachowaniem wymagań ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań ekologicznych, przy jednoczesnej ochronie lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Burzeninie,
- Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany planu miejscowego, o których mowa w § 1, stanowiące przepisy gminy,
- Rysunkach planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu sporządzone na mapach w skali 1:500, stanowiące załączniki do uchwały,
- Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszymi zmianami planu w granicach wyznaczonych na rysunkach planu,
- Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu,
- Funkcji dominującej - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu pod określony typ zabudowy lub sposobu zagospodarowania,
- Funkcji towarzyszącej- należy przez to rozumieć funkcję inną niż dominującą, która uzupełnia lub wzbogaca funkcję dominującą,

- Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nie utwardzoną powierzchnię działki z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
a) we wsi Waszkowskie:
   – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
   – tereny indywidualnego budownictwa letniskowego oznaczone na rysunku planu symbolem UTL tereny drogi gminnej, lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem L,
b) we wsi Burzenin - ul. Lipowa:
   – tereny zabudowy o charakterze produkcyjno usługowym z funkcją mieszkalną dla inwestora oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
a) Przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
b) Warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania;
c) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
d) Szczególne warunki zagospodarowania terenów podlegających ochronie;

§ 5. 1. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:
a) rysunek planu - załącznik Nr 1 (Waszkowskie)
   – granice obszaru objętego planem;
   – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
   – nieprzekraczalna linia zabudowy;
b) rysunek planu - załącznik Nr 2 (Burzenin ul. Lipowa)
   – granice obszaru objętego planem;
   – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
   – strefa wysokiej zieleni izolacyjnej;
   – istniejące budynki - do adaptacji.
   – istniejące urządzenia gospodarki ściekowej - do likwidacji.

§ 6. 1. W decyzjach administracyjnych należy ustalać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych na rysunkach planu oraz w tekście niniejszej uchwały.

Rozdział II

Ustalenia dla obszaru wsi Waszkowskie

§ 7. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem MN, dla którego ustala się:
a) funkcję dominującą - zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem UTL, dla którego ustala się:
a) funkcję dominującą - zabudowę letniskową.
3. Dla terenów objętych rysunkiem planu Nr 1 oznaczonych symbolami MN i UTL ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony

środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody polegający na: ochronie naturalnego krajobrazu oraz obowiązku stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych w celu harmonijnego wkomponowania obiektów w krajobraz;

4. Dla terenów objętych rysunkiem planu Nr 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych stanowiska archeologicznego oznaczonego w rejestrze Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków - Delegatura w Sieradzu jako Waszkowskie 2. Jest to obozowisko z wczesnej epoki brązu, osada kultury prapolskiej z VIII-IX w. i osada kultury polskiej z XVI-XVII wieku.

5. Dla terenów objętych rysunkiem planu Nr 1 oznaczonych symbolami MN i UTL ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego w drodze gminnej wodociągu wiejskiego o _ 90,
b) odprowadzenie ścieków: przyjmuje się indywidualny sposób gospodarki ściekowej polegający na gromadzeniu ścieków sanitarnych w szczelnych, atestowanych zbiornikach bezodpływowych, z wywozem do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Niechmirowie.
c) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe po terenie własnych działek,
d) zaopatrzenie w energię: z istniejącej sieci niskiego napięcia,
e) ogrzewanie budynku mieszkalnego: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki),
f) ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach i utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym;
g) obsługa komunikacyjna terenów o symbolu MN i UTL w oparciu o bezpośrednie włączenie z drogi gminnej oznaczonej symbolem L.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w ramach działki budowlanej z zabudową mieszkaniową obowiązuje budowa jednego, wolno stojącego budynku mieszkalnego z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Na działce dopuszcza się budowę wolno stojącego budynku gospodarczego o maksymalnej wielkości 60 m^2 powierzchni zabudowy,
b) w ramach działki letniskowej, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązuje budowa wolno stojącego budynku letniskowego z funkcją garażową,
c) ustala się obowiązek pozostawienia min. 70% powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej, stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną,
d) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony drogi - 150 cm z zakazem stosowania wielkowymiarowych betonowych elementów prefabrykowanych,
e) ustala się zakaz wtórnego podziału działek.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe; budynku niemieszkalnego - jedna kondygnacja o maksymalnej wysokości 4,5 m,
b) dla budynków w obrębie działki mieszkaniowej obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

§ 8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem L dla których ustala się:

a) funkcję dominującą- droga gminna Nr 371415, lokalna - stanowiąca bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu.
b) funkcję towarzyszącą: prowadzenie sieci uzbrojenia: elektroenergetyczne, oświetleniowe, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telefoniczne;

c) parametry techniczne:
   – droga gminna oznaczona symbolem L - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m szerokość jezdni 6,0 m.

§ 9. Dla terenów objętych zmianą planu we wsi Waszkowskie ustala się, że stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatne w przypadku zbycia tych nieruchomości, wynoszą 0%.

Rozdział III

Ustalenia dla obszaru wsi Burzenin - ul. Lipowa

§ 10. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu - załącznik Nr 2 symbolem UR dla którego ustala się:

a) funkcję dominującą: zabudowa o charakterze produkcyjno usługowym z urządzeniami towarzyszącymi,
b) funkcja towarzysząca: część mieszkalna dla inwestora.

2. Warunkiem prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej, o której mowa w ust. 1 jest utrzymanie uciążliwości działalności w obrębie własnej działki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działki:

a) adaptuje się istniejący budynek produkcyjno-usługowy z dopuszczeniem jego rozbudowy o część mieszkalną dla inwestora.
b) ustala się obowiązek utworzenia strefy zieleni wysokiej izolacyjnej o minimalnej szerokości 2 m oddzielającej teren działki od terenów sąsiednich o funkcji przemysłu, baz, magazynów i składów,
c) ustala się, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki wynosi 50%,
d) miejsca do parkowania samochodów, włącznie z potrzebami związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą, należy zapewnić w granicach działki.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UR ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej Ć 100,
b) odprowadzenie ścieków: docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Burzenin z oczyszczaniem w oczyszczalni ścieków w Burzeninie; do czasu wykonania przyłącza, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym. Istniejące urządzenia kanalizacji sanitarnej służące dotychczas innej funkcji - przewiduje się do likwidacji,
c) odprowadzanie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej na terenie działki z odprowadzeniem do rowu istniejącego w liniach rozgraniczających ul. Lipowej, z obowiązkiem zastosowania separatora zanieczyszczeń,
d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,
e) ogrzewanie budynków: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki),
f) odpady: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach i utrzymywania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym.
g) obsługa komunikacyjna działki w oparciu o bezpośrednie włączenie z ul. Lipowej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem UR we wsi Burzenin - ul. Lipowa ustala się, że stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatna w przypadku zbycia tych nieruchomości wynosi 25%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 12. Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin uchwalony uchwałą Nr XX/100/92 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego z dnia 16 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 43 z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej obszarów określonych w § 1 niniejszej uchwały.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Burzenin.

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