**Łódzk.02.277.3389**

(Łódź, dnia 9 listopada 2002 r.)

# UCHWAŁA Nr XXXIV/194/2002
# RADY GMINY W BURZENINIE

z dnia 30 września 2002 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla obszarów we wsiach: Grabówka, Niechmirów, Burzenin i Prażmów.**

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558), w nawiązaniu do uchwał Nr XXVI/140/2001 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 29 czerwca 2001 r., Nr XXVIII/163/ 2001 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 29 listopada 2001 r. i Nr XXXI/180/2002 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 26 kwietnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzania zmian planu gminy Burzenin, Rada Gminy w Burzeninie uchwala, co następuje:

## Rozdział I

## Przepisy ogólne

**§ 1.** Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla wyodrębnionych obszarów położonych we wsiach Grabówka, Niechmirów, Burzenin i Prażmów, których granice określono na rysunkach planu Nr 1 - 5 stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie terenu dla potrzeb parafii w Grabówce (cmentarz i plebania) i Burzeninie (kaplica przedpogrzebowa), uwzględnienie istniejącej, a pominiętej w miejscowym planie ogólnym gminy strażnicy OSP w Grabówce, umożliwienie realizacji nowej funkcji po zmianie właściciela na działce w Niechmirowie oraz rozwój działalności gospodarczej we wsi Prażmów.

**§ 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,
- rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu sporządzone na mapach w skali 1:1000 i 1:500 stanowiące załączniki Nr 1 - 5 do uchwały,
- obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą 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 podstawowej - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu pod określony typ zabudowy lub sposobu zagospodarowania,
- funkcji towarzyszącej - należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,
- powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nie utwardzoną powierzchnię działki z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo,
- budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
- budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dopuszcza się przebudowę, modernizację w ramach istniejącej formy przestrzennej oraz rozbudowę, jeżeli ustalenia planu na to pozwalają.

**§ 4.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

a) we wsi Grabówka:
   – tereny cmentarza parafialnego, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem ZC,
   – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej związane z obsługą parafii rzymsko-katolickiej (plebania), oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem MN,
   – tereny usług publicznych (strażnica OSP) oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem U,
b) we wsi Burzenin:
   – tereny cmentarza parafialnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem ZC,
c) we wsi Niechmirów:
   – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu Nr 4 symbolem U-MN,
d) we wsi Prażmów:
   – tereny zabudowy magazynowo-składowej oznaczone na rysunku planu Nr 5 symbolem U-S.

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 - 5 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- budynki przewidziane do adaptacji,

- budynki przewidziane docelowo do rozbiórki,
- strefa lokalizacji parkingów,
- strefa wjazdów i wejść na cmentarz,
- strefy lokalizacji kaplicy przedpogrzebowej,
- drzewa przewidziane do zachowania,
- proponowany pomnik przyrody,
- strefa lokalizacji zabudowy magazynowej,
- strefa lokalizacji zbiornika odparowującego,
- strefa lokalizacji zieleni wysokiej, izolacyjnej.

**§ 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 szczegółowe

**§ 7.** 1. Wyznacza się we wsi Grabówka tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem MN, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową i usługową związaną z obsługą parafii rzymsko-katolickiej, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627).

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dostępność komunikacyjna terenu od istniejącej drogi powiatowej, zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DP-37415-Z, wraz z urządzeniem parkingu dla potrzeb kościoła w strefie oznaczonej na rysunku planu,
b) obowiązek zachowania 60 % powierzchni biologicznie czynnej,
c) budynek plebani do dwóch kondygnacji, z dachem spadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
d) dopuszcza się uwzględnienie garażu i programu gospodarczego w bryle budynku plebani.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej Ć 160 biegnącej wzdłuż drogi powiatowej,
b) odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego opróżnianego do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Niechmirowie tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,
d) wyposażenie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia istniejącej wzdłuż drogi powiatowej,
e) ogrzewanie budynku mieszkalnego: z indywidualnego źródła ciepła z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników energii (olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, gaz bezprzewodowy, itp.),

f) odpady: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach usytuowanych na działce i ich opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.

5. Wyznacza się we wsi Grabówka teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem ZC z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod cmentarz grzebalny.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 6 ustala się następujące warunki sanitarne i ochrony środowiska:

a) poziom wód gruntowych w części grzebalnej cmentarza nie może być wyższy niż 2,5 m ppt.,
b) podłoże gruntowe powinno być możliwie przepuszczalne i bez zawartości węglanu wapnia,
c) w związku z powyższym ustala się na etapie przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego i pozwolenia na budowę, obowiązek dokonania badań geologiczno-gruntowych i hydrograficznych podłoża potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w punkcie a i b.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi gminnej, lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DG-371414-L, w strefie według rysunku planu z uwzględnieniem przejścia bezpośrednio z działki kościoła,
b) urządzenie parkingu na całej długości terenu cmentarnego o zalecanej nawierzchni nieutwardzonej,
c) usytuowanie kaplicy przedpogrzebowej w strefie oznaczonej na rysunku planu,
d) ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką, pasa terenu wzdłuż wschodniego ogrodzenia cmentarza,
e) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni cmentarza nie może być niższy niż 15%,
f) część oznaczona na rysunku planu symbolem R/ZC stanowi rezerwę terenu dla jego rozbudowy w przyszłości,
g) kaplica cmentarna według indywidualnego projektu nawiązująca charakterem do architektury kościoła,
h) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej biegnącej wzdłuż drogi powiatowej po wybudowaniu przyłącza,
i) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowe,
j) zasilanie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia istniejącej wzdłuż drogi powiatowej z wykorzystaniem przyłączy do kościoła lub plebani,
k) wyposażenie terenu cmentarza w kontener do gromadzenia odpadów pochodzących z cmentarza i ich usuwanie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.

8. Teren, o którym mowa w ust. 1 i ust. 5 jest zmeliorowany. Warunkiem zagospodarowania nowymi funkcjami jest usunięcie kolizji z istniejącym systemem drenarskim w sposób zapewniający funkcjonowanie tego systemu na terenach sąsiednich. Po przebudowie sieci, należy uzyskać formalne wyłączenie z ewidencji urządzeń melioracyjnych.

**§ 8.** 1. Wyznacza się we wsi Grabówka tereny oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem U z podstawowym przeznaczeniem gruntów na cele usług publicznych z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie poziomu hałasu odpowiednio, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

a) adaptuje się istniejące na działce obiekty i urządzenia budowlane z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
b) rozbudowa obiektu powinna uwzględniać nieprzekraczalną linię zabudowy oraz urządzenie na działce parkingu,
c) dostępność komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej, zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DP-37415-Z,
d) ustala się obowiązek zachowania istniejących drzew z zaleceniem podjęcia działań zmierzających do uznania drzewa oznaczonego na rysunku planu jako pomnika przyrody,
e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki w wysokości 40%,
f) dla projektowanej rozbudowy obiektu usługowego ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość trzy kondygnacje, dach w części płaski nawiązujący do istniejącego i w części spadowy o kącie nachylenia połaci do 30$^{o}$.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej istniejącej wzdłuż drogi powiatowej z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
b) odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego opróżnianego do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Niechmirowie tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,
d) zasilanie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia istniejącej wzdłuż drogi powiatowej, z wykorzystaniem i rozbudową istniejącego przyłącza,
e) ogrzewanie budynku: z indywidualnego źródła ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych źródeł energii (energia elektryczna, gaz bezprzewodowy, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, itp.),
f) odpady: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach i ich opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.

5. Część działki o zasięgu jak na rysunku planu Nr 2 jest zmeliorowana. Ewentualność realizacji obiektów budowlanych w tej części działki jest uwarunkowana przebudową istniejących tu urządzeń drenarskich w sposób zapewniający funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich.

**§ 9.** 1. Wyznacza się we wsi Burzenin tereny oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem ZC z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji cmentarza parafialnego (kaplica przedpogrzebowa z parkingiem).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) adaptacja istniejącego wjazdu z istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 480 z uwzględnieniem zapewnienia dostępu szerokości przynajmniej 5 m do rowu melioracyjnego,

b) budowa kaplicy przedpogrzebowej z możliwością wariantowej lokalizacji w strefie oznaczonej na rysunku planu. W obydwu wariantach warunkiem jest wyprzedzające wykonanie badania wytrzymałości gruntu i wykorzystanie wyników tych badań w projekcie konstrukcji budynku. Dodatkowym warunkiem dla wariantu Nr 2 jest usunięcie kolizji z istniejącą siecią wodociągową Ć 160,
c) urządzenie miejsc parkingowych na terenie pozostałym po zapewnieniu wjazdu na cmentarz,
d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego planem nie może być niższy niż 10%,
e) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy terenu: budynek parterowy o maksymalnej wysokości 11,0 m do najwyższego punktu dachu, z dachem spadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego na terenie wodociągu Ć 160,
b) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej w ul. Sieradzkiej,
c) odprowadzenie wód opadowych: do istniejącego strumienia w sąsiedztwie po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,
e) gromadzenie odpadów: wyposażenie terenu w kontener do gromadzenia odpadów z cmentarza i ich usuwanie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie.

**§ 10.** 1. Wyznacza się we wsi Niechmirów teren oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem U-MN z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
a) ustala się obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni użytkowej usługowej w całości powierzchni użytkowej obiektów na działce,
b) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia budowlane położone poza liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
c) dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz ich rozbudowy, zaś ewentualna modernizacja lub przebudowa jest możliwa wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
d) ustala się, że wjazd na działkę może być zapewniony wyłącznie od istniejącej drogi powiatowej, zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DP 37416-Z, z obowiązkiem urządzenia parkingu na własnej działce,
e) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz wtórnych podziałów,
f) ewentualna rozbudowa istniejących budynków lub budowa nowych jest możliwa wewnątrz terenu określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
g) ustala się, że minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie wynosi 30%,
h) dla nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy ustala się następujące zasady jej kształtowania: wysokość - maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym druga kondygnacja

to poddasze użytkowe, dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, bez podpiwniczenia.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej o przebiegu wzdłuż drogi powiatowej, z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
b) odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego opróżnianego do punktu zlewowego przy oczyszczalni w Niechmirowie,
c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,
d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejących wzdłuż dróg linii niskiego napięcia,
e) ogrzewanie budynków: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii,
f) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach i ich usuwanie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.

**§ 11.** 1. Wyznacza się we wsi Prażmów tereny, oznaczone na rysunku planu Nr 5 symbolem S-U z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod działalność magazynowo-składową i przeznaczeniem uzupełniającym - usługami handlu.

2. Warunkiem prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1, jest obowiązek ograniczenia uciążliwości do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy magazynowej i pomieszczeń socjalnych w strefie określonej na rysunku planu,
b) w granicach terenu objętego planem zakazuje się lokalizacji zabudowy o funkcjach chronionych. Zakazuje się też prowadzenia działalności powodującej niezorganizowaną emisję pyłów i odorów,
c) ustala się obowiązek utwardzenia terenu; należy jednak pozostawić min. 10% powierzchni biologicznie czynnej,
d) przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową należy pas terenu szerokości min. 2 m zagospodarować zielenią wysoką izolacyjną,
e) zabudowa magazynowa parterowa, wysokości maksymalnie do 7,5 m do kalenicy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego wzdłuż drogi gminnej wodociągu Ć 160 po wybudowaniu przyłącza po własnej działce,
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego, atestowanego zbiornika bezodpływowego z wywozem do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
c) odprowadzenie wód opadowych: siecią kanalizacji deszczowej do zbiornika odparowującego zlokalizowanego na działce w strefie według rysunku planu, wyposażonego w urządzania oczyszczające,
d) zasilanie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia istniejącej wzdłuż drogi wiejskiej po wybudowaniu przyłącza na własnej działce,
e) odpady: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach usytuowanych na terenie i ich usuwanie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości; przed rozpoczęciem działalności inwestor winien zgłosić do

właściwego urzędu informacje dotyczące ilości, rodzaju oraz sposobu unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne.

5. Ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu pełnić będzie istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem Dw, którą na odcinku terenu objętym planem należy poszerzyć do 10,0 m.

**§ 12.** Ustala się dla terenów objętych planem, o których mowa w § 1, że stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatne w przypadku zbycia tych nieruchomości, wynoszą 0%.

## Rozdział III

## Przepisy końcowe

**§ 13.** Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin uchwalony uchwałą Nr XX/100/92 Rady Gminy w Burzeninie z dnia 30 kwietnia 1992 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego z dnia 16 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 43 z późn. zm. w części dotyczącej obszarów określonych w § 1 niniejszej uchwały.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Burzenin.

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