Łódzk.2011.410.4672

UCHWAŁA Nr XIV/77/11
RADY GMINY BURZENIN
z dnia 24 listopada 2011 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki Nr 333 położonej we wsi Kopanina, gmina Burzenin
(Łódź, dnia 31 grudnia 2011 r.)

Na podstawie art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, 153, poz. 901) oraz 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281) w związku z uchwałą Nr LII/243/10 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla obszaru części działki Nr 333 położonej we wsi Kopanina, stwierdzając zgodność planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Burzenin, Rada Gminy Burzenin uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla fragmentu obszaru we wsi Kopanina, obejmujący część działki oznaczonej numerem 333, w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są:
1) rysunek planu w skali 1:500 obejmujący obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.
4. Stwierdza się, że plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Burzenin.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Burzenin;
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Burzenin;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawne poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar we wsi Kopanina objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra - liczbę porządkową;
7) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
10) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach odrębnych;
11) działalności gospodarczej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą usługową i (lub) produkcyjną, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wy-wołana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej lub strefy ograniczonego użytkowania;
12) oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
13) standardach emisyjnych - należy przez to rozumieć dopuszczalne wielkości emisji substancji, a także energii, takich jak: ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, określone w przepisach odrębnych i aktach normatywnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) oznaczone symbolem PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
2) oznaczone symbolem KDL - tereny komunikacji - drogi publicznej lokalnej.

§ 4. W planie ustala się:
1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefa zieleni izolacyjnej wysokiej;
5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:
1) granica Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;
2) granica projektowanego Złoczewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział II
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze objętym planem we wsi Kopanina, wyznacza się:
1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU, dla których ustala się:
a) funkcję podstawową: zabudowę produkcyjną, usługową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, nie stanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
b) z zastrzeżeniem punktu a, przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie nowych budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami, terenami zieleni, dojazdami i dojściami oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
c) wyklucza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkalnych oraz usług publicznych,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
2) teren komunikacji: teren przeznaczony na poszerzenie powiatowej drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL, dla którego ustala się:
a) funkcję podstawową: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział III
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające budowy obiektów budowlanych i prowadzenia działalności na terenie działki, zaliczane do przedsięwzięć przemysłowych i/lub usługowych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem 1PU oraz przeznaczenie na cele komunikacji pasa terenu wzdłuż istniejącej drogi powiatowej na jej poszerzenie, oznaczone symbolem 2KDL.

Rozdział IV
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objęty planem jest położony poza granicą Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;
2) obszar objęty planem jest położony w granicach projektowanego Złoczewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w związku z czym rodzaj działalności oraz sposób zagospodarowania i zabudowy nie mogą pozostawać w kolizji z zasadami ochrony OCHK, wynikającymi z przepisów odrębnych;
3) z zastrzeżeniem inwestycji z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, uciążliwość projektowanej zabudowy i prowadzonej działalności związanej z funkcją podstawową, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, emisji zanieczyszczeń powietrza i emisji hałasu ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego w odrębnych przepisach poziomu wibracji;
5) ustala się obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych z utwardzonych powierzchni, w miejscu ich powstawania, przed odprowadzeniem do zbiornika odparowującego;
6) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w pojemniki do gromadzenia odpadów, zaś ich usuwanie i utylizacja będzie prowadzona z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach zakładowego systemu gromadzenia i utylizacji odpadów;
7) tereny oznaczone symbolem 1PU nie podlegają ochronie akustycznej.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami strefy obserwacji archeologicznej i nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z czym nie ustala się szczególnych form ochrony w tym zakresie.

Rozdział VI
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnione w obowiązującym dla gminy Burzenin studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Na obszarze objętym planem od strony drogi publicznej, ustala się następujące zasady umieszczania reklam i sposobów informacji wizualnej:

1) dopuszcza się realizację wolnostojących reklam o powierzchni nie większych niż 6 m^2 i wysokości do 4 m, przy czym urządzenia związane z reklamą mogą być lokalizowane na terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) dopuszczalne są reklamy podświetlone;

3) zakaz umieszczania reklam:

a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,

b) na drzewach i w zasięgu ich koron.

Rozdział VII
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU, ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizację zabudowy do potrzeb zakładu produkcyjno-usługowego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz zagospodarowanie terenu zgodne z ustalonymi funkcjami, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach chronionych, za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych i dozoru związanych z obsługą terenu,

c) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30% w stosunku do liczby zatrudnionych,

d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1PU, należy uwzględnić wewnętrzną drogę ewakuacyjną,

e) ustala się zasadę zastosowania kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy, jednak z wykluczeniem jaskrawych barw dysharmonizujących z naturalną kolorystyką upraw rolnych i użytkowania leśnego na działkach sąsiednich,

f) od strony drogi publicznej ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,

g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej lokalnej przewidzianej do poszerzenia i przebudowy, oznaczonej w planie symbolem 2KDL;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy administracyjno-socjalnej i usługowej - dwie kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości do kalenicy 8 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej - 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne, itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 15 m,

c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 6 m do kalenicy,

d) geometria dachów: dopuszcza się dach płaski w części usługowej i administracyjno-biurowej, dla pozostałych budynków obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci min. 15°; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenic,
e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
g) maksymalna wysokość ogrodzeń - 220 cm,
h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 do 0,3;
i) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się obowiązek zgłoszenia, za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP - Wydział Lotniskowy w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego tych obiektów;

3) zasady uzbrojenia terenu:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej istniejącej w korytarzu powiatowej drogi publicznej, z uwzględnieniem na terenie produkcyjno-usługowym lokalizacji hydrantów naziemnych dla celów przeciwpożarowych,
b) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na własnym terenie, ścieki deszczowe będą odprowadzane do zbiornika odparowującego zlokalizowanego na terenie inwestycji,
c) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Burzeninie. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne będą odprowadzone do sieci z jednoczesną likwidacją zbiornika bezodpływowego,
d) nie przewiduje się występowania ścieków technologicznych,
e) w zakresie zasilania w energię elektryczną: zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną nastąpi w oparciu o istniejącą sieć niskiego napięcia, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym,
f) ustala się, że ogrzewanie budynków i wykorzystanie ciepła do celów technologicznych może nastąpić z zastosowaniem źródła ciepła spełniającego standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;

4) zasady podziału terenu: zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDL, ustala się:

1) szerokość oznaczoną na rysunku planu poprzez jej zwymiarowanie; jest to teren przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej, klasy lokalnej do 20 m w liniach rozgraniczających, liczony od osi jezdni symetrycznie po 10 m w każdą stronę;

2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

Rozdział VIII
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, nie występuje niebezpieczeństwo powodzi - w związku z powyższym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

2. Na terenie objętym planem nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych - w związku z tym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.
3. Teren nie jest objęty systemem drenarskim.

Rozdział IX
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów.
2. Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział X
Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 14. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1PU, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, w wysokości 30%. Dla terenu komunikacji oznaczonych symbolem 2KDL ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział XI
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI DZIAŁKI NR 333 POŁOŻONEJ WE WSI KOPANINA, GMINA BURZENIN

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki Nr 333 położonej we wsi Kopanina, gmina Burzenin w okresie od 26 września do 17 października 2011 r., z możliwością składania uwag do dnia 31 października

2011 r. żadnych uwag nie wniesiono. Nie złożono również żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu wyłożonej razem z projektem planu do publicznego wglądu.
W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) Rada Gminy Burzenin nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym za-kresie.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Gminy Burzenin stwierdza, że zagospodarowanie i zabudowa obszaru objętego planem miejscowym nie wymaga realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
W tej sytuacji Rada Gminy nie podejmuje rozstrzygnięcia w ww. zakresie.