DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 stycznia 2024 r.

Poz. 786

Podpisany przez:
Aleksandra Brochocka
Data: 2024-01-25 13:59:08

UCHWAŁA NR LXV/478/2023
RADY GMINY BURZENIN

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin w zakresie działek nr ewid. 200 i 201 obrębu geodezyjnego Będków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/188/2020 z dnia 28 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin w zakresie działek nr ewid. 200 i 201 obrębu geodezyjnego Będków, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin zatwierdzonego uchwałą nr XXX/217/2017 Rady Gminy Burzenin z dnia 14 czerwca 2017 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin w zakresie działek nr ewid. 200 i 201 obrębu geodezyjnego Będków.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku planu zgodnie z uchwałą Rady Gminy Burzenin nr XXIII/188/2020 z dnia 28 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Burzenin w zakresie działek nr ewid. 200 i 201 obrębu geodezyjnego Będków.

3. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) granica obszaru objętego plnem;

2) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

1) terenie – należy przez rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;

3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp, balkonów, galerii, tarasów i wykuszów, okapów i gzymsów;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) budynkach lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę która powstała lub na której lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;

7) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu dachu.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się zachowanie odległości sytuowania zabudowy od granic terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe;

3) dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:

- utrzymanie, remont budynku,
- przebudowę, rozbiórkę oraz rozbudowę i nadbudowę części budynku spełniającej warunki dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu;

4) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg, nie dotyczy obiektów i budynków infrastruktury technicznej;

5) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;

6) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu to 15 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

7) ustala się, że ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, ale jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25%;

9) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości.

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

1) obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami: MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;

3) na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) na terenach objętych planem miejscowym dopuszcza się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

6) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

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

1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości:

a) 6 m dla dróg obsługującym do 4 działek,

b) 8 m dla dróg obsługującym powyżej 4 działek;

2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m;

3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,

b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się z dróg dojazdowych znajdujących się poza granicą opracowania i dróg komunikacji wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;

2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

   a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

   b) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (zgodnie z przepisami odrębnymi) za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów ujęć wody;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

   a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, systemem kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,

   b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych według przepisów odrębnych,

   c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło: ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej do 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:

   a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz),

   b) dopuszcza się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

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

1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:

   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- 1000 m²,

   b) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 5%;

2) minimalną szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału ustala się na 18 m;

3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 700 do 1100;

4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;

5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 10. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza,

b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków usługowych i mieszkaniowych – maksymalnie 10 m,

c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych i wiat - do 5 m,

d) dach o kącie nachylenia od 0°do 45°,

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

4) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1000 m².

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

b) układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,

c) dach o kącie nachylenia od 0° do 45°,

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

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

6) w zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 100 m².

§ 12. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;

2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

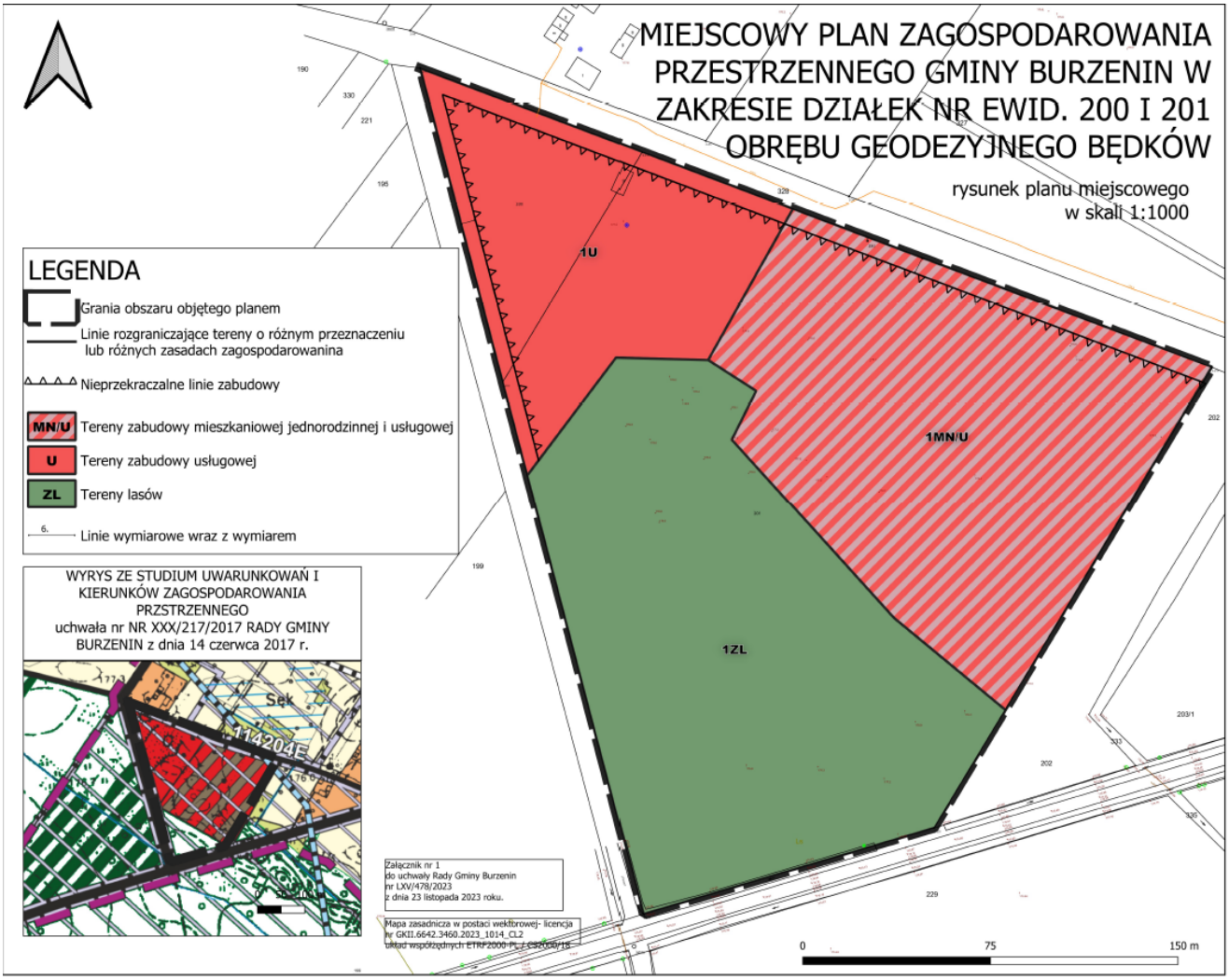
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Płóciennik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/478/2023
Rady Gminy Burzenin
z dnia 23 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/478/2023
Rady Gminy Burzenin
z dnia 23 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/478/2023

Rady Gminy Burzenin

z dnia 23 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029)

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) zadania własne gminy.

2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).

5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/478/2023

Rady Gminy Burzenin

z dnia 23 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę