



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 marca 2025 r.

Poz. 3125

### UCHWAŁA NR X/67/2025 RADY GMINY BURZENIN

z dnia 17 lutego 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) oraz w związku z uchwałą Nr II/14/2024 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz oraz stwierdzając, że plan 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., uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr II/14/2024 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz, przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 i przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięty żaden element realizowanego budynku zarówno w zakresie kondygnacji nadziemnych jak i podziemnych.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a) podziemnej części budynku,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 2) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 3) zasady zagospodarowania terenów obejmują również dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;
- 2) wszelkie działania w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem tych przedsięwzięć dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na walory przyrodnicze parku krajobrazowego, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) plan nie zakazuje lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

- 8) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym: RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

**§ 8.** Zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż wynikających z ustaleń szczegółowych.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 10.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 2) budowle rolnicze należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 4) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania, usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**§ 12.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne):

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ze względu na przeznaczenie terenów w planie nie określa się minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

**§ 15.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów oznaczonych symbolem literowym RN, KDD;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,
  - e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
- z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
- g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) rezerwuje się teren na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) w drodze publicznej, lokalizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogami publicznymi wg przepisów odrębnych.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy zagrodowej,
  - b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:
    - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) w przypadku realizacji funkcji usługowej liczba miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - utwardzenie gruntu, w szczególności:
      - pod wiatą,
      - z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna: 0,4,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych; 12 m,
- dla pozostałych: 9 m,
- dla budowli: 18 m,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15-45, wielospadowe o kącie nachylenia 15-45, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13-30.

4) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem 1KDD.

**§ 19.** Dla terenu **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja użytków rolnych, urządzeń melioracji wodnych;
- 3) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem 1KDD poprzez teren 1RZM;
- 4) ze względu na cechy terenu, nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenu: 3,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

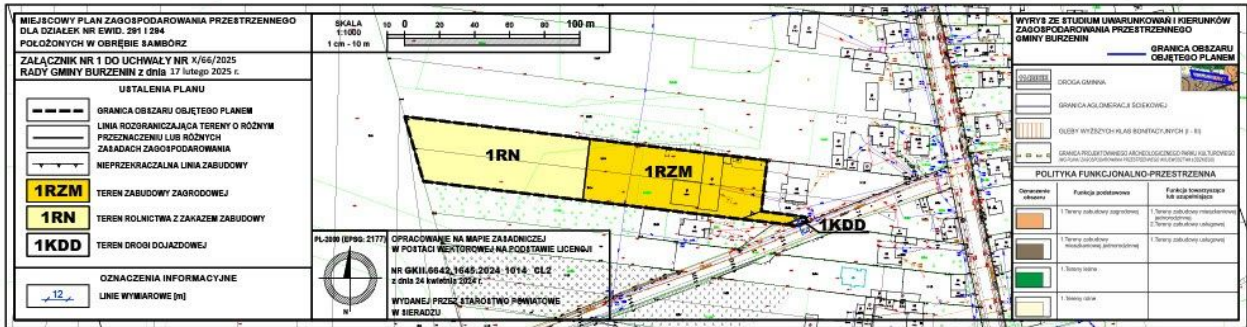
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Dorota Placzek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/67/2025  
 Rady Gminy Burzenin  
 z dnia 17 lutego 2025 r.



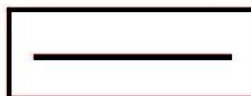
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK NR EWID. 291 I 294  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SAMBÓRZ**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY BURZENIN z dnia**

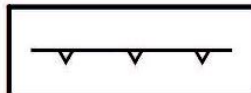
**USTALENIA PLANU**



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**



**LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH  
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**



**NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**



**TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**

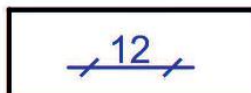


**TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**



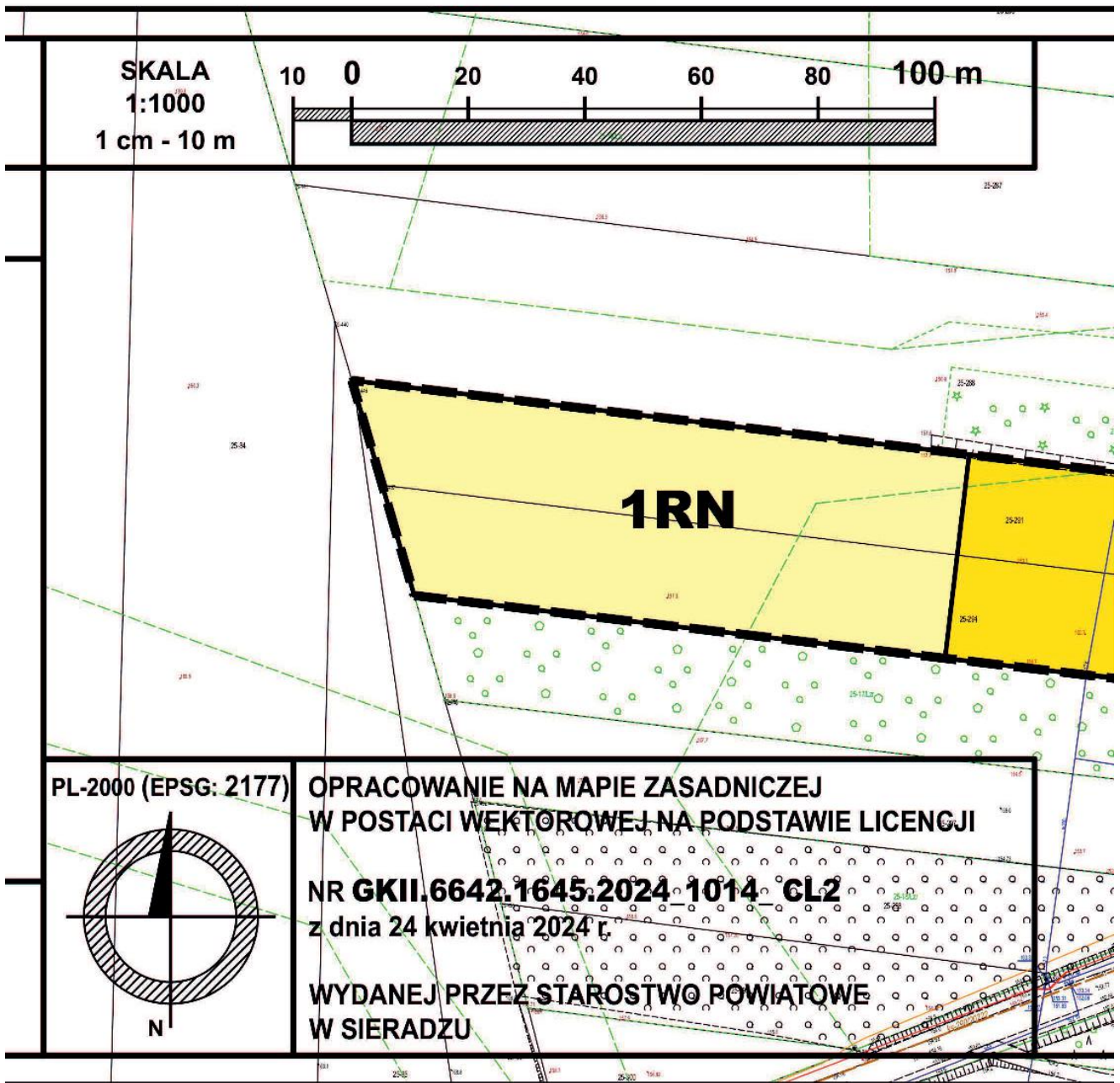
**TEREN DROGI DOJAZDOWEJ**

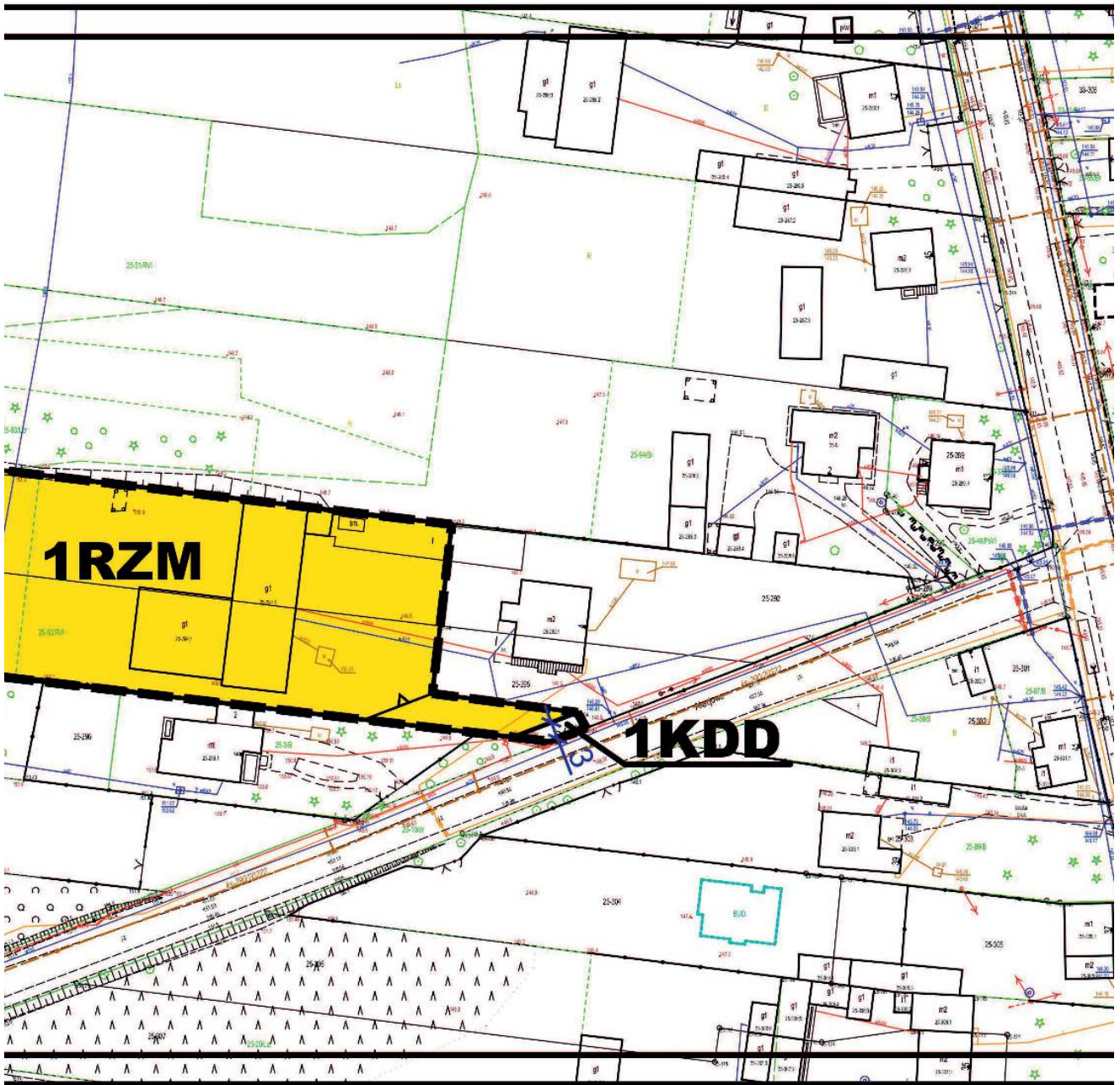
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

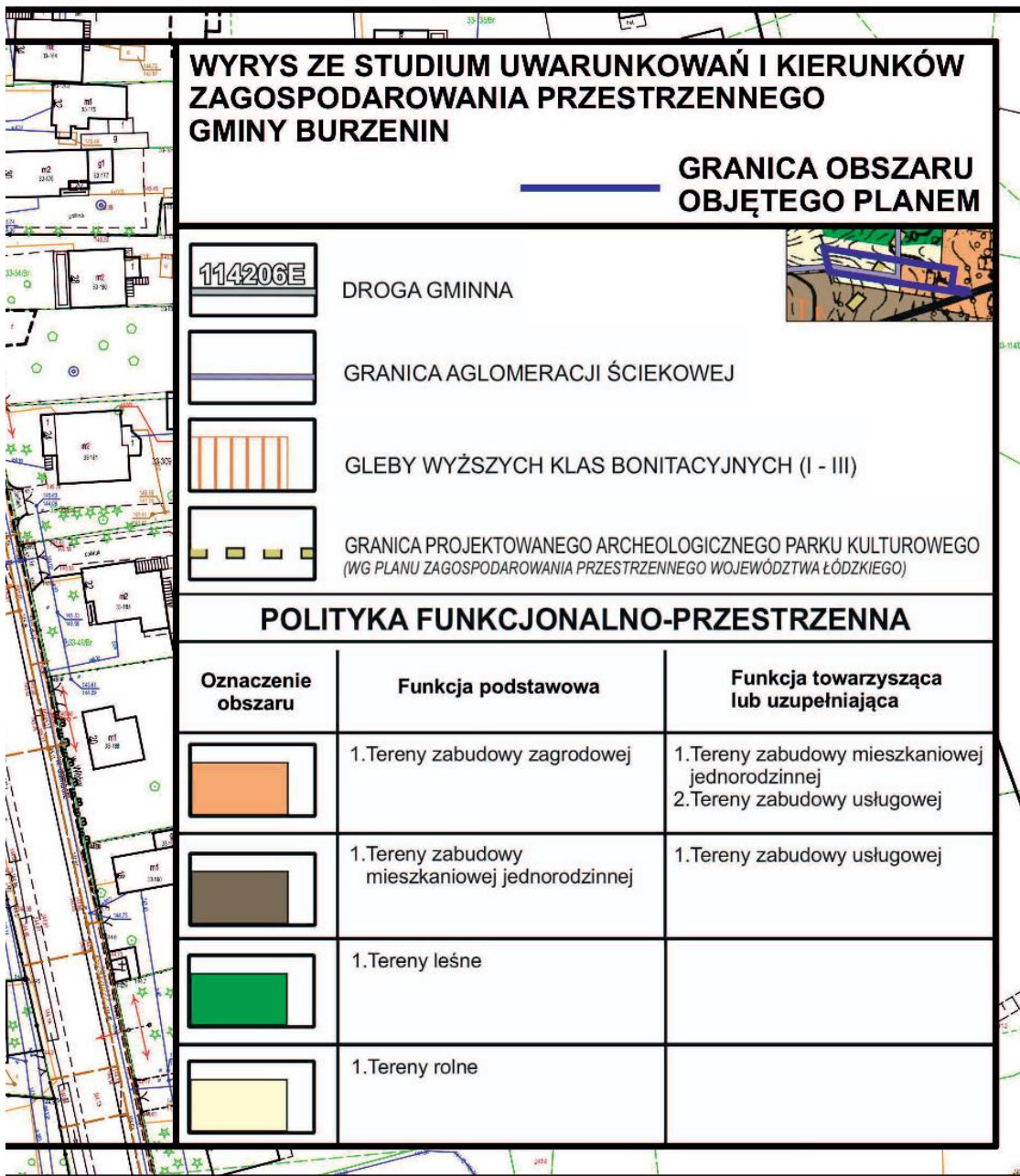


**LINIE WYMIAROWE [m]**









Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/67/2025

Rady Gminy Burzenin

z dnia 17 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), plan miejscowy uchwała rada gminy m.in. rozstrzygając jednocześnie o 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.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 291 i 294 położonych w obrębie Sambórz, zostaną uruchomione nowe tereny zabudowy. Dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów, niezbędne będą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w szczególności realizacja infrastruktury technicznej. Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o środki własne gminy oraz środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/67/2025

Rady Gminy Burzenin

z dnia 17 lutego 2025 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**