

UCHWAŁA NR .../.../...

RADY GMINY BURZENIN

Z DNIA 2018 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin uchwalonego Uchwałą Nr XXX/217/2017 Rady Gminy Burzenin z dnia 14 czerwca 2017 r., Rada Gminy Burzenin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, zwanego dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/229/17 Rady Gminy Burzenin z dnia 16 sierpnia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, w granicach określonych na załączniku do tej uchwały.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Burzenin.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Burzenin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 2) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć przecięcia połaci dachowych wzdłuż głównej osi budynku;
- 3) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego określonego w definicji zawartej w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum 80%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy;

- 6) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie drogi lub placu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą jedną linię zabudowy, która jest tożsama z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu od strony drogi DW 480;
- 7) **przejściu bramowym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu pomiędzy budynkami w formie przejścia lub przejazdu, łączącą ulice z wnętrzem blokowym;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 70% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 9) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 11) **tradycyjnych materiałach wykończeniowych** – należy przez to rozumieć materiały takie jak: drewno, cegła oraz tynk z wykluczeniem tynku strukturalnego typu kornik lub baranek;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związaną z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności;
- 15) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem: sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem: ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;
- 16) **wnętrzu blokowym** – należy przez to rozumieć niezabudowaną część bloku urbanistycznego oddzieloną od otaczających go ulic usytuowanymi obrzeżnie budynkami;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 18) **zespole działek** – należy przez to rozumieć teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania łącznego, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków na lub w granicach nieruchomości.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 7) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 8) granica obszaru ujętego w ewidencji zabytków – historyczny układ urbanistyczny Burzenina;
- 9) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem objętym planem;
- 2) cały obszar mpzp – Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 6 i 7 oraz w §17 - §18 uchwały.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania ściany nowych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, z wyjątkiem sieci:
 - a) gazowych wysokich ciśnień,
 - b) elektroenergetycznych wysokich napięć;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków i budowli:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - b) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,
 - c) o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
 - d) o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5%;
- 5) nakaz ujednoczenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek;
- 6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny w przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §18 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego Burzenina ujętego w ewidencji zabytków, w obrębie której:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie w zakresie:
 - sieci ulicznej,
 - zachowanych podziałów własnościowych;
 - b) charakter pierzei,
 - c) skala i forma zabudowy,
 - d) zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej,
 - e) zieleń uliczna;
- 2) obowiązuje:
 - a) harmonijne wkomponowanie nowych i rozbudowywanych budynków frontowych od strony przestrzeni publicznych w zakresie:
 - układu elewacji,
 - skali,
 - proporcji bryły,

- charakteru stolarki otworowej,
- detalu architektonicznego;
- b) zastosowanie tradycyjnych lub nawiązujących do tradycyjnych materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym w zakresie:
 - struktury,
 - barwy;
- c) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na całym obszarze planu Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze planu:

- 1) nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - c) obiekty związane z Obroną Cywilną,
 - d) tereny i obszary górnicze, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - e) złoża udokumentowane, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zasadę podziału prostopadle lub równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10⁰.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość zachowania przesyłowej i dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z planowanej sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych i zbiorowych, proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,

- c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usług gastronomiczny;
- 4) na terenach niestanowiących dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu, liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości analogicznej, określonej przepisami odrębnymi jak na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U w wysokości 20%;
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.MN-U ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia,
 - e) dojazdy,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzoną;
- 2) realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych wolno stojących;
- 3) nakaz zachowania od drogi DW480 pierzejowego charakteru zabudowy;

- 4) możliwość zachowania przejść bramowych;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 10 m,
 - b) innej: 5 m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną 1,6,
 - b) minimalną 0,1;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 9) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 10) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy;
- 11) pokrycie dachów:
 - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym, trapezowym,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 12) kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 9 m.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opałem;
- 2) warsztatów i myjni samochodowych;
- 3) stacji paliw;
- 4) zakładów pogrzebowych;
- 5) garaży w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

5. W zakresie systemu komunikacji, ustala się:

- 1) obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;
- 2) realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) usługi gastronomii w formie wydzielonych lokali w budynkach usług publicznych,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) garaże,
 - g) sieci, urządzenia i budowę infrastruktury technicznej,
 - h) zieleni urządzonej;
- 2) nakaz zachowania od drogi DW480 pierzejowego charakteru zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy

- a) budynków usługowych: 10 m,
 - b) innej: 5 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,6,
 - b) minimalną: 0,1;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) dachy:
- a) dla budynków usługowych:
 - jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;
 - b) dla zabudowy innej:
 - płaskie,
 - jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 8) pokrycie dachów:
- a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.
- 3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:**
- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opałem;
 - 2) warsztatów i myjni samochodowych;
 - 3) stacji paliw;
 - 4) zakładów pogrzebowych;
 - 5) garaży w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy od strony drogi DW480.
- 4. W zakresie systemu komunikacji, ustala się:**
- 1) obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;
 - 2) realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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