**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:

**PRZEPISY OGÓLNE**

* 1. 1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, zwanego dalej „planem”.
		1. 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.**
		1. **Integralną część planu stanowią:**
			1. uchwała;
			2. załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.
		2. **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 linię 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:
				1. 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,
				2. 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, dojść, 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:
				1. budynków, wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
				2. pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punku 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.
		1. **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].
		1. **Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają 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.

**USTALENIA OGÓLNE**

* 1. **Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 6 i 7 oraz w** **§17 - §18 uchwały.**
	2. **1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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:
				1. w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
				2. 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:
				1. gazowych wysokich ciśnień,
				2. elektroenergetycznych wysokich napięć;
			4. dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków i budowli:
				1. z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
				2. 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,
				3. o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
				4. 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 ujednolicenia 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.
		1. **Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.**
	3. **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.
	4. **Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §18 uchwały.**
	5. 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:
				1. rozplanowanie w zakresie:

sieci ulicznej,

zachowanych podziałów własnościowych;

* + - * 1. charakter pierzei,
				2. skala i forma zabudowy,
				3. zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej,
				4. zieleń uliczna;
			1. obowiązuje:
				1. harmonijne wkomponowanie nowych i rozbudowywanych budynków frontowych od strony przestrzeni publicznych w zakresie:

układu elewacji,

skali,

proporcji bryły,

charakteru stolarki otworowej,

detalu architektonicznego;

* + - * 1. zastosowanie tradycyjnych lub nawiązujących do tradycyjnych materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym w zakresie:

struktury,

barwy;

* + - * 1. zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo–jezdnych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.
	1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
	2. 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.
		1. **Na obszarze planu:**
			1. nie występują:
				1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych,
				2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
				3. obiekty związane z Obroną Cywilną,
				4. tereny i obszary górnicze, o których mowa w przepisach odrębnych,
				5. 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.
	3. **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 równolegle 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.
		1. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
	4. 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.
	5. **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:
				1. z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
				2. 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:
				1. z planowanej sieci gazowej,
				2. z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
				3. z butli z gazem propan-butan;
			4. zaopatrzenie w ciepło:
				1. z indywidualnych i zbiorowych, proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
				2. ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
				3. zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
			5. zaopatrzenie w wodę:
				1. z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
				2. z indywidualnych ujęć wody,
				3. do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
			6. odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
				1. do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
				2. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
			7. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
				1. do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
				2. 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.
		1. **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 dojść i 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:
				1. 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
				2. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
				3. 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
			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.
	6. **Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.**
	7. **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%.

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

* 1. **1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie równorzędne pod:**
		+ 1. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
			2. zabudowę usługową.
		1. **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**
			1. uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
				1. altany,
				2. wiaty,
				3. obiekty małej architektury,
				4. dojścia,
				5. dojazdy,
				6. miejsca postojowe,
				7. sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
				8. 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:
				1. budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 10 m,
				2. innej: 5 m;
			6. intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
				1. maksymalną 1,6,
				2. 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:
				1. płaskie,
				2. jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
				3. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;
			10. sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do obowiązującej linii zabudowy;
			11. pokrycie dachów:
				1. płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym, trapezowym,
				2. jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

* + - 1. kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.
		1. **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.
		2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:
			1. usług związanych z:
				1. gospodarowaniem odpadami,
				2. obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,
				3. handlem opałem;
			2. warsztatów i myjni samochodowych;
			3. stacji paliw;
			4. zakładów pogrzebowych;
			5. garaży w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.
		3. **W zakresie systemu komunikacji, ustala się:**
			1. obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;
			2. realizację miejsc postojowych w formie:
				1. wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
				2. garaży:

wolno stojących,

wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

* 1. **1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**
		1. **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**
			1. uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
				1. usługi gastronomii w formie wydzielonych lokali w budynkach usług publicznych,
				2. obiekty małej architektury,
				3. dojścia,
				4. dojazdy,
				5. miejsca postojowe,
				6. garaże,
				7. sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
				8. zieleń urządzoną;
			2. nakaz zachowania od drogi DW480 pierzejowego charakteru zabudowy;
			3. maksymalną wysokość zabudowy
				1. budynków usługowych: 10 m,
				2. innej: 5 m;
			4. intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
				1. maksymalną: 1,6,
				2. 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:
				1. dla budynków usługowych:

jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°;

* + - * 1. 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°;

* + - 1. pokrycie dachów:
				1. płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
				2. jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

* + - 1. kolorystykę dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.
		1. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:**
			1. usług związanych z:
				1. gospodarowaniem odpadami,
				2. obróbką kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,
				3. 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.
		2. **W zakresie systemu komunikacji, ustala się:**
			1. obsługę działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – DW480 i ul. Złoczewskiej;
			2. realizację miejsc postojowych w formie:
				1. wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
				2. garaży:

wolno stojących,

wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**PRZEPISY KOŃCOWE**

* 1. **Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.**
	2. **Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**