UCHWAŁA Nr XXVII/174/05
Rady Gminy Burzenin
z dnia 23 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany w gminie Burzenin

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 15 ust.1 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) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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) w nawiązaniu do uchwały Nr XIII/66/03 Rady Gminy Burzenin z dnia 30 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Burzenin, części wsi Witów i Sambórz oraz części wsi Strumiany i Antonin zmienionej uchwałą Nr XIV/69/03 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 października 2003 r. Rada Gminy Burzenin uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany w gminie Burzenin.

2. Ustalenia planu obejmują obszar, którego szczegółowe granice są wyznaczone na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały z wyłączeniem terenów objętych następującymi, obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla terenu położonego w Burzeninie w rejonie ulicy Lipowej, obejmująca działkę Nr 440/3 , uchwalona uchwałą Nr XXV/130/2001 Rady Gminy Burzenin z dnia 27 kwietnia 2001 r. (publikacja: Dz.U.Województwa Łódzkiego Nr 119, poz. 1287 z dnia 29.06.2001 r.),
2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla terenu położonego we wsi Strumiany, uchwalona uchwałą Nr XXIX/165/2001 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 grudnia 2001 r. (publikacja: Dz.U.Województwa Łódzkiego Nr 25, poz. 686 z dnia 30.01.2002 r.),
3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin dla wyodrębnionych terenów we wsiach: Burzenin-rejon cmentarza, Grabówka-cmentarz, Prażmów uchwalone uchwałą Nr XXXIV/194/2002 Rady Gminy Burzenin z dnia 30 września 2002 r. (publikacja: Dz.U.Województwa Łódzkiego Nr 277, poz. 3389 z dnia 9.11. 2002 r.).

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są:

1) rysunek planu Nr 1 w skali 1:2000 obejmujący cały obszar opracowania, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
2) rysunek planu Nr 2 w skali 1:1000 obejmujący Rynek w Burzeninie z otaczającą zabudową pierzejową, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
3) rysunki obejmujące wytyczne kształtowania zabudowy w pierzejach Rynku oznaczone numerami 2a, 2b, 2c i 2d w skali 1:250, stanowiące załączniki Nr 2a, Nr 2b, Nr 2c i Nr 2d do uchwały,

4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały,
5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały,
6) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 5 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 stanowiące przedmiot niniejszej uchwały,
3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na mapach w skali 1:2000 i w skali 1:1000 oraz w skali 1:250 stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 2a, Nr 2b, Nr 2c i Nr 2d do niniejszej uchwały,
4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu,
5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
8) adaptacji budynków - należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków do zachowania z dopuszczeniem remontu i modernizacji w ramach istniejącej formy przestrzennej,
9) modernizacji budynków - należy przez to rozumieć przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku celem poprawy warunków bytowych użytkowników,
10) rozbudowie budynków - należy przez to rozumieć przekształcenia powiększające ich kubaturę,
11) przebudowie budynków - należy przez to rozumieć przekształcenia zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku bez powiększania powierzchni zabudowy,
12) usługach o charakterze publicznym - należy przez to rozumieć usługi oświaty, wychowania i edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji i bezpieczeństwa państwa,
13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki, pokrytą roślinnością,
14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków i budowli w ich obrysie zewnętrznym,
15) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
16) obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Burzenin, części Sołectwa Witów i części sołectwa Strumiany, zwanego dalej zespołem osadniczym Burzenin-Witów-Strumiany jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:
1) tworzenie warunków dla działalności lokalizacyjnej umożliwiający przestrzenny rozwój ośrodka gminnego Burzenin oraz sąsiadujących wsi Witów i Strumiany z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,

2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego gminy oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju utrwalonych funkcji lokalnych usług publicznych i mieszkaniowych w Burzeninie, zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej w Witowie oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnych w Strumianach,

3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni ośrodka gminnego, terenów wiejskich szczególnie wzdłuż ciągu komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem MW,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolem MN,
3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolem U, w tym:
4) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunkach planu symbolem U_1,
5) tereny usług innych, oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolem U_2,
6) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem Mr,
7) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem US,
8) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem R,
9) tereny rolnicze z dominacją użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem R-Rz,
10) tereny obsługi produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem RU,
11) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem RM,
12) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem P,
13) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem PU,
14) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem ZN,
15) tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem ZL,
16) tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem R/ZL,
17) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunkach planu symbolem ZP,
18) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem ZC,
19) obszary zagrożone powodzią oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem ZZ,
20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem WS,
21) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolami KDG, KDL, KDD,
22) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych oznaczone na rysunkach planu symbolem KDW,
23) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunkach planu symbolem KDx,
24) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunkach planu symbolem E,
25) tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem Wz,
26) tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem Koś,

27) tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem T.

§ 5. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są rysunki planu w skalach 1:2000, 1:1000 i 1:250 stanowiące załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 2a, Nr 2b, Nr 2c i Nr 2d do niniejszej uchwały,

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

1) rysunek planu Nr 1:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
b) granica obszaru objętego rysunkiem planu Nr 2,
c) granice sołectw,
d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
e) granice obszarów objętych odrębnymi planami miejscowymi,
f) granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej (zespołu zabytkowego kościoła, zespołu parkowo-pałacowego w Witowie, historycznego układu urbanistycznego Rynku z otaczającą zabudową),
g) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego Zamłynia w Burzeninie,
h) granica strefy ochrony i obserwacji archeologicznej „OW”,
i) rejony występowania zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
j) budynki wpisane do rejestru zabytków,
k) budynki o wartościach kulturowych, wpisane do ewidencji konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej,
l) granice parku wiejskiego w Witowie
m) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
n) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej i przemysłowej,
o) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza,
p) strefa zieleni izolacyjnej wysokiej,
q) strefa ochrony od linii elektroenergetycznych przewidzianych do zachowania,
r) granica Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
s) granica projektowanego Złoczewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
t) tereny zieleni objęte ochroną prawną - granice istniejącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Góry Wapienne”,
u) drzewa stanowiące pomniki przyrody,
v) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,

w) granica obszaru zagrożonego powodzią, częściowo chronionego obwałowaniem,
x) tereny leśne proponowane do uznania jako glebochronne,
y) istniejące granice działek - do zachowania,
z) projektowane linie podziału na działki,
aa) granice działek - do likwidacji,
bb) przebiegi projektowanych ścieżek rowerowych.

2) rysunek planu Nr 2:

a) granica obszaru objętego rysunkiem planu Nr 2,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
c) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, ale o różnych zasadach zagospodarowania,
d) granice obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
e) strefa ekspozycji Kościoła jako dominanty architektoniczno-krajobrazowej,
f) budynki o wartościach kulturowych stanowiące dobra kultury współczesnej,
g) budynki o wartościach kulturowych wpisane do ewidencji konserwatorskiej,
h) budynki przewidziane do adaptacji,
i) budynki do przebudowy,
j) pierzejowa obowiązująca linia zabudowy,
k) obowiązująca linia zabudowy,
l) nieprzekraczalna linia zabudowy,
m) projektowane ścieżki rowerowe.

§ 7. Obszar planu obejmuje fragmenty 3 sołectw, stanowiących jednostki planistyczne, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowymi:
1) A - Burzenina,
2) B - Witowa,
3) C - Strumian.
dla których plan formułuje ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru oraz ustalenia szczegółowe odnoszące się do w/w jednostek oraz wyodrębnionych w ich granicach terenów.

Dział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział I
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy i warunki:
1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem drogi wojewódzkiej oraz terenów oznaczonych w planie symbolami P, U, PU, Koś, a także korytarzy dla inwestycji liniowej - wałów przeciwpowodziowych, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, dla których wymaganym jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony,
2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej oraz składowej w stosunku do funkcji terenów przyległych, nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej kwalifikacją:

a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami MW, MN, RM, MN-U, MU, MN-Mr przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
b) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem $A.3U_1$ i $A.4U_1$ przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
c) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem $B.1U_1$-ZP przyjęto klasyfikację jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
d) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem C1US, przyjęto klasyfikację jak dla terenów rekreacyjnych poza miastem,
e) pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej,

4) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe, a także w strefie uciążliwości ruchu komunikacyjnego wzdłuż drogi wojewódzkiej, głównej - obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności oraz przed zanieczyszczeniami powietrza i przed hałasem,
5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków - w ramach gminnych urządzeń sieciowych,
6) zakaz indywidualnych ujęć wody. Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę - dopuszcza się ujęcia indywidualne,
7) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną - zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych.

§ 9. W zakresie ochrony lasów plan ustala:

1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych we wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZL, za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
2) ochronę i pielęgnację drzewostanu i siedlisk leśnych oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla miejscowości Burzenin, Witów i Strumiany,
3) uznanie lasów położonych na gruntach wsi Witów i Sambórz oznaczonych na rysunku planu za glebochronne z zakazem innych form użytkowania,
4) sukcesywne zalesianie gruntów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/ZL z jednoczesnym zakazem zabudowy do czasu faktycznego zalesienia. Wyjątkiem jest prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

1) ochronę uznanych 6 pomników przyrody tj.
   a) dąb szypułkowy o obwodzie 328 cm w Witowie,
   b) dąb szypułkowy o obwodzie 315 cm w Witowie,
   c) dąb szypułkowy o obwodzie 370 cm w Witowie,
   d) dąb szypułkowy o obwodzie 411 w Witowie,
   e) wiąz szypułkowy o obwodzie 525 cm w Witowie,
   f) lipa drobnolistna o obwodzie 383 cm w Witowie,
2) ochronę zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Góry Wapienne”,
3) ochronę konserwatorską obszaru parku wiejskiego w zespole parkowo-pałacowym w Witowie, w szczególności jego rozplanowania i drzewostanu,
4) utworzenie Złoczewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i objęcie tą formą ochrony około 30 ha w północnej części obszaru objętego planem,
5) ochronę doliny rzeki Warty - korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, poprzez zakaz innego niż określone w niniejszym planie lub dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

§ 11. Prawie cały obszar objęty planem jest położony w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki. Dla tych terenów ustala się, zgodnie z projektem planu ochrony PKMWiW:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko wyszczególnionych w § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U.Nr 257, poz. 2573) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 8 pkt 1 niniejszej uchwały,
2) rygor podporządkowania zasadom ochrony przyrody i krajobrazu wszelkich działań odnoszących się do lokalizacji zabudowy oraz działalności gospodarczej.

§ 12. W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

1) ścisłą ochronę i obowiązek uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań mogących zagrozić walorom środowiska przyrodniczego na terenie parku wiejskiego w Witowie,
2) szczególną ochronę i pielęgnację drzew - pomników przyrody znajdujących się w parku wiejskim i poza jego granicami,
3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień przydrożnych; możliwość wycinki - jedynie w sytuacjach bezpośredniego zagrożenia,
4) zachowanie zieleni łęgowej wzdłuż rzeki Warty, szczególnie po jej lewym brzegu,
5) zachowanie zieleni cmentarnej w obrębie cmentarza rzymsko-katolickiego i zieleni wysokiej w granicach jego strefy ochrony sanitarnej.

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

1) ochronę rzeki Warty poprzez:
   a) zakaz zabudowy kubaturowej w granicach międzywala,
   b) zagospodarowanie terenu w granicach międzywala w Strumianach obiektami sezonowymi, wyłącznie o charakterze tymczasowym, związanymi z funkcją obsługi rekreacji zbiorowej (plaża, pomosty, przystań, parking),
   c) zakaz sadzenia w obszarze międzywala drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji rzeki oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny lub służącej do umacniania brzegów,
   d) zakaz uprawy w międzywalu wierzby energetycznej.
2) ochronę wałów przeciwpowodziowych poprzez:
   a) zakaz uprawy gruntu na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
   b) zakaz sadzenia drzew i krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od stopy wału,
   c) zakaz kopania studni, sadzawek oraz rowów, wykonywania robót i obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału,
   d) wykonywanie robót i obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału jest możliwe tylko w przypadku uzyskania zgody w formie decyzji od Dyrektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi działającego z upoważnienia Marszałka Województwa Łódzkiego.
3) ochronę wód podziemnych, m.in. poprzez:
   a) pełne skanalizowanie zabudowanego obszaru Burzenina w rejonie lokalizacji ujęcia wody,
   b) realizację programu oczyszczania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych tj. dróg i ulic w lewobrzeżnej części Burzenina, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   c) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Zakaz ten nie dotyczy wód opadowych i roztopowych,

d) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć kanalizacji sanitarnej, obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych,
e) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami MW i MN z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek, zgodnie z przepisami szczególnymi. Warunkiem jest zapewnienie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, min. 20 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania muszą zabezpieczyć tereny sąsiednie przed zalewaniem,
f) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania,
g) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstania z utwardzonych powierzchni stacji paliw oraz z terenów, na których będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:
1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny,
3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, MN, MN-Mr oraz na terenach wszystkich usług publicznych,
4) do czasu wyposażenia terenów w gaz przewodowy, ustala się tymczasowy sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:
1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika,
2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych,
3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska - obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

§ 16. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym plan ustala:
1) zakaz budowy nowych stacji bazowych telefonii komórkowej na całym obszarze w granicach planu miejscowego,
2) zakaz zabudowy mieszkaniowej w granicach stref ochronnych wyznaczonych na rysunkach planu od urządzeń i obiektów elektroenergetyki.

Rozdział II
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. Ustala się obowiązek ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu. Są to:
1) siedemnastowieczny kościół parafialny p.w.Św.Wojciecha w Burzeninie,
2) osiemnastowieczny klasycystyczny dwór w Witowie.

2. Dla działek, na których znajdują się w/w obiekty ustala się:
1) funkcję podstawową: dla kościoła - usługi kultu religijnego, dla dworu - usługi użyteczności publicznej,
2) funkcję dopuszczalną dla dworu w Witowie - mieszkalnictwo rezydencjalne,
3) obowiązek uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczących obiektów architektonicznych wymienionych w ust.1 oraz zapewnienia nadzoru na każdym etapie tych prac.

§ 18. 1. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunkach planu, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego ośrodka gminnego Burzenin wraz z zabudową wokół Rynku, w której ochronie podlega:
1) rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane podziały własnościowe),
2) charakter pierzei i skala zabudowy.

2. Dla strefy, o której mowa w ust.1 ustala się:
1) uznanie Rynku jako obszaru przestrzeni publicznej pełniącego w szczególności następujące funkcje:
   a) targowe,
   b) obsługi komunikacji zbiorowej,
   c) miejsce pamięci narodowej (pomnik J. Piłsudskiego),
   d) miejsca spotkań towarzyskich,
   e) miejsca do urządzania wieców i manifestacji,
   f) parkingu dla samochodów osobowych.
2) docelowe zagospodarowanie nawierzchni placu: jezdnie - asfaltowe, chodniki - z płyt chodnikowych lub kostki brukowej, plac - nawierzchnia z kostki brukowej i w części centralnej z lokalizacją pompy - z bruku „kocie łby”, części z zielenią - ziemne.
3) objęcie ochroną jako dobro kultury współczesnej budynków pod adresami: Rynek 1, Rynek 3, Rynek 7 i Rynek 12. Prace zewnętrzne w tych budynkach podlegają uzgodnieniu z WUOZ na etapie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:
   a) rozbiórki z zakazem ich wyburzenia w określonych przez WUOZ przypadkach,
   b) rozbudowy, przebudowy i modernizacji bryły oraz modernizacji elewacji z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków,
   c) stosowania materiałów budowlanych i wykończeniowych elewacji,
4) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów, o których mowa w punkcie 3, obowiązuje, w określonych przez WUOZ przypadkach, wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej,
5) obowiązek zachowania rozplanowania przestrzennego, ulic i przebiegu pierzejowej linii zabudowy,
6) obowiązek zachowania podstawowych gabarytów zabudowy i dalszego jej kształtowania według wytycznych zawartych na rysunkach Nr 2a, 2b, 2c i 2d stanowiących załączniki do niniejszej uchwały,
7) obowiązek kształtowania zieleni według odrębnie opracowanej koncepcji,
8) zalecenie docelowej wymiany oświetlenia Rynku oraz skablowania sieci niskiego napięcia zasilającej zabudowę w energię elektryczną,
9) zakaz wolno stojących reklam do czasu przyjęcia uzgodnionych z WUOZ jednolitych zasad i form informacji wizualnej (w zakresie kształtu, barwy i liternictwa).

§ 19. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla obszaru zespołu Kościoła parafialnego wraz z plebanią w Burzeninie. Oprócz zabytkowego kościoła i plebani do ewidencji konserwatorskiej są wpisane: ogrodzenie kościoła, budynek gospodarczy murowany z lat 1920-1930 (dawna obórka) oraz drugi budynek gospodarczy.

2. Dla strefy, o której mowa w ust.1 ustala się:

1) uznanie Kościoła i działki kościelnej jako obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych i ogrodzenia, a także zieleni wysokiej,
3) obowiązek uzgadniania z WUOZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów na działce plebanii, zmiany ogrodzenia i zieleni oraz obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła zgodnie z § 17 ust.2 pkt 1 i 3,
4) obowiązek opiniowania przez WUOZ projektów budowlanych dotyczących przebudowy, rozbiórki lub rozbudowy pozostałych budynków w granicach strefy.

§ 20. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Witowie.

2. Dla strefy, o której mowa w ust.1 ustala się:

1) zachowanie i ścisłą ochronę istniejącego dworu zgodnie z ustaleniami § 17,
2) zachowanie kompozycji zieleni wysokiej i układu komunikacyjnego parku wiejskiego zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3 i § 12 pkt 1 i 2,
3) obowiązek uzgadniania z WUOZ na etapie wydawania decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę, zgłoszenie, wycinka drzewostanu) wszelkich działań inwestycyjnych i pielęgnacyjnych dotyczących ogrodzenia, drzewostanu i zabudowy terenu.

§ 21 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę częściowej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Zamłynia w Burzeninie, dla której ustala się:

1) adaptację założenia przestrzennego tej części Burzenina z obowiązkiem opiniowania przez WUOZ projektów decyzji administracyjnych w zakresie zabudowy,
2) zachowanie ulic w ich dotychczasowym przebiegu oraz liniach rozgraniczających,
3) zachowanie istniejącej parcelacji (podziału na działki) z zakazem dokonywania podziałów wtórnych,
4) utrzymanie charakteru zabudowy zagrodowej obszaru, co oznacza zakaz zabudowy o gabarytach przekraczających gabaryty budynków istniejących w sąsiedztwie, w szczególności ponad gabaryty i wskaźniki określone w ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami A35RM-MN i A36RM-MN (w zakresie wysokości, powierzchni zabudowy i zabudowanej szerokości części frontowych działek),
5) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
6) w przypadku wznoszenia nowych ogrodzeń - zachowanie ściśle określonej wysokości 1,60 cm z zakazem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic,
7) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych o powierzchni ponad 2 m^2.

§ 22 1. Ustala się strefę ochrony i obserwacji archeologicznej o przebiegu granic jak na rysunku planu,

2. Dla strefy, o której mowa w ust.1 ustala się obowiązek uzgadniania z WUOZ dla wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm kwestii obowiązku zapewnienia nadzoru archeologicznego oraz ewentualnych badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych.

§ 23. 1. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji przestrzennej historycznego układu urbanistycznego centrum Burzenina z dominantą Kościoła, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się zakazy:

1) lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych przesłaniających widok kościoła, tj. o wysokości powyżej 9 m do kalenicy,
2) lokalizacji naziemnych i napowietrznych linii infrastruktury technicznej z wyłączeniem modernizacji już istniejących,
3) lokalizacji reklam wielkoformatowych o wymiarach większych niż 2 m^2.

§ 24. 1. Ustala się obowiązek ochrony cmentarza parafialnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC wraz ze strefą ochrony sanitarnej według rysunku planu.

2. Dla terenu cmentarza, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) uznanie terenu cmentarza jako obszaru przestrzeni publicznej,
2) obowiązek zachowania mogił i nagrobków o charakterze zabytkowym oraz tablic pamiątkowych, w szczególności powstałych przed 1950 r,
3) obowiązek zachowania układu rozplanowania cmentarza,
4) obowiązek ochrony zieleni wysokiej, w szczególności starodrzewu. Wycinka dopuszczalna jedynie w przypadku bezpośredniego zagrożenia oraz wynikająca ze stanu sanitarnego,
5) obowiązek zachowania istniejącego ogrodzenia cmentarnego, a w przypadku wymiany - nawiązanie nowych elementów do istniejących,
6) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych oraz produkcyjno-usługowych w zakresie składowania i produkcji środków żywności w strefie wokół cmentarza o szerokości min. 50 m od ogrodzenia.

§ 25. 1. W granicach opracowania znajdują się następujące obiekty o różnych funkcjach odznaczające się wartościami kulturowymi, wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Są to:

1) Burzenin, ul.Kościelna - budynek murowany (dawna bożnica żydowska, obecnie zakład produkcyjny BOOG),
2) Burzenin, ul. Dolna 1 - dom drewniano-murowany,
3) Burzenin, ul. Dolna 2/4 dom mieszkalny,
4) Burzenin, ul. Dolna 5 - dom mieszkalny,
5) Burzenin, ul. Dolna 7 - dom mieszkalny,
6) Burzenin, ul. Dolna 8 - dom mieszkalny,
7) Burzenin, ul. Krótka 2 - dom mieszkalny,
8) Burzenin, ul. Krótka 2a - dom murowany,
9) Burzenin, ul. Krótka 3 - dom murowany,
10) Burzenin, ul. Kościelna 3 - dom murowany,
11) Burzenin, ul. Kościelna 4 - dom murowany,
12) Burzenin, ul. Kościelna 8 - dom murowany,
13) Burzenin, ul. Kościelna 8a - dom murowany,
14) Burzenin, ul. Kościelna 10 - dom murowany,
15) Burzenin, ul. Kościelna 16 - dom murowany,
16) Burzenin, ul. Kościelna 17 - dom murowany,
17) Burzenin, ul. Kościelna 20 - dom murowany,
18) Burzenin, ul. Kościelna 24 - dom murowany,
19) Burzenin, ul. Kościelna 26 dom drewniany,
20) Burzenin, ul. Ogrodowa 11 - dom drewniany,
21) Burzenin, ul. Pstrokońskiego 1 - dom murowany,
22) Burzenin, ul. Pstrokońskiego 3 - dom murowany,
23) Burzenin, ul. Pstrokońskiego 4 - dom murowany,
24) Burzenin - plebania oraz budynki gospodarcze,
25) Burzenin, ul. Krótka 28 - dom murowany,
26) Burzenin, Rynek 1 - dom murowany,
27) Burzenin - Rynek 3 - dom murowany,
28) Burzenin - Rynek 7 - dom murowany,
29) Burzenin, Rynek 10 - dom murowany oraz murowany budynek gospodarczy,
30) Burzenin, Rynek 12 - dom murowany,
31) Burzenin, Rynek 14 - dom murowany,
32) Burzenin, Rynek 16 - dom murowany,
33) Burzenin, Rynek 18 - dom murowany,
34) Burzenin, Rynek 20 -- dom murowany,

35) Burzenin, Rynek 21 - dom murowany,
36) Burzenin, Rynek 22 - dom murowany,
37) Burzenin, Rynek 23 - dom murowany,
38) Burzenin, Rynek 24 - dom murowany,
39) Burzenin, Rynek 25 - dom murowany,
40) Burzenin, Rynek 27, dom murowany,
41) Burzenin, Rynek 30 - dom murowany,
42) Burzenin, Rynek 31 - dom murowany,
43) Burzenin, ul. Sieradzka 4a - dom murowany,
44) Burzenin, ul. Sieradzka 5 - dom murowany,
45) Burzenin, ul. Sieradzka 6 - dom murowany,
46) Burzenin, ul. Sieradzka 8 - dom murowany,
47) Burzenin, ul. Sieradzka 10 - dom murowany,
48) Burzenin, ul. Sieradzka 12, dom murowany,
49) Burzenin, ul. Złoczewska 1 - dom murowany,
50) Burzenin, ul. Złoczewska 2 - dom murowany,
51) Burzenin, ul. Złoczewska 3 - dom murowany,
52) Burzenin, ul. Złoczewska 9 - dom murowany,
53) Burzenin, ul. Złoczewska 10 - dom murowany,
54) Burzenin, ul. Złoczewska 12 - dom murowany,
55) Burzenin, ul. Złoczewska 17 - dom murowany,
56) Burzenin, ul. Złoczewska 18 - dom drewniany,
57) Witów 2 - dom drewniany,
58) Witów 4 - dom gliniany,
59) Strumiany 18 - dom drewniany (dawny barak przeniesiony po 1945 r.),
60) Strumiany 24 - dom murowany,
61) Strumiany 27 - dom murowany,
62) Strumiany 29 - dom drewniany (dawny barak, przeniesiony po 1945 r.),
63) Strumiany 30 - dom drewniano-murowany (dawny barak przeniesiony po 1945 r.),
64) Strumiany 33 - dom z oborą, kamienno-gliniany.

2. W/w obiekty zaleca się zachować i chronić przed zniszczeniem jako element krajobrazu historyczno-kulturowego obszaru, stanowiących element dóbr kultury współczesnej. W przypadku stwierdzenia nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, zaleca się w miarę możliwości odtworzenie obiektów w sposób nawiązujący do stanu jak najbliższego realiom historycznym lub do stanu obecnego. Przedstawiony w ust.1 wykaz może ulec zmianie w toku opracowywania gminnego programu opieki nad zabytkami, przewidzianego w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568).

3. Ustala się obowiązek opiniowania przez WUOZ projektu budowlanego budynków wznoszonych w miejscu ich obecnego usytuowania.

Rozdział III
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru zespołu osadniczego objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie stacja wodociągowa zlokalizowana w Burzeninie w sąsiedztwie OSP przy ul. Kościelnej, oznaczona na rysunku planu symbolem A.46Wz. Stacja współpracuje z pompownią II stopnia i zbiornikami wyrównawczymi w Kopaninie. Woda pobierana dwoma studniami głębinowymi z wodonośnych poziomów górnej kredy nie wymaga uzdatnienia.

2. Istniejące ujęcie wody wraz z siecią wodociągową są wystarczającymi dla zabezpieczenia obecnych potrzeb. Wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia wody są wystarczającymi dla zaspokojenia potrzeb związanych z rozwojem gminy w najbliższych

latach. Zaspokajanie wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego gminy, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i ewentualną rozbudowę istniejących źródeł wody wraz z elementami sieci wodociągowej. W celu uzyskania pewności zasilania obszaru w wodę, zakłada się połączenie wodociągów grupowych „Burzenin" i „Grabówka".

3. Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz ewentualności sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych.

4. Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, zarówno tereny stacji wodociągowej jak i przebiegi sieci podlegają ochronie. Dla stacji wyznaczona została tylko strefa ochrony bezpośredniej mieszcząca się w granicach działki. Na obszarze sąsiedztwa studni głębinowych istniejąca i ewentualna nowa zabudowa wymaga wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej.

5. W strefie istniejącego ujęcia wody należy zapewnić ochronę sanitarną przy uwzględnieniu hermetyczności osłon przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym.

6. Dla zapewnienia awaryjnego zabezpieczenia wody pitnej dla obszaru opracowania należy uwzględnić możliwość zasilania stacji wodociągowej z przewoźnych zespołów prądotwórczych.

7.Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne.

8. Ujęcie wody w Stumianach (na terenie oznaczonym symbolem C1US) przeznacza się do likwidacji.

§ 27. Odprowadzenie ścieków.

1. Ustala się, że docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu Burzenina, Witowa i Samborza będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Burzeninie przy ul.Dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem A44Koś.

2. Istniejąca oczyszczalnia ścieków pozwala maksymalnie na oczyszczenie 200 m3/d ścieków dopływających istniejącym systemem kanalizacji o długości 4,9 km z Burzenina. Zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego miasta, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków (w szczególności wyposażenie w punkt zlewny) wraz z elementami sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Dla terenu sołectwa Witów ustala się jako rozwiązanie docelowe budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowanej w jednym wykopie w korytarzu linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej Nr 480 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

4. Do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się, z wykluczeniem obszaru w rejonie ujęcia wody, zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązanie tymczasowe.

5. Na terenach, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej.

6. Ustala się lokalizację nowej oczyszczalni ścieków w sołectwie Strumiany oznaczoną na rysunku planu A45Koś wraz z budową kanalizacji sanitarnej. Do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązanie tymczasowe. W przypadku rezygnacji z budowy tej oczyszczalni ścieki z terenów przeznaczonych pod zabudowę w Strumianach

zostaną skierowane do projektowanej oczyszczalni we wsi Antonin zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym.

7. Plan adaptuje istniejącą oczyszczalnię ścieków przy Domu Pomocy Społecznej w Witowie (na terenie oznaczonym w planie symbolem $B1U_1$-ZP) z możliwością jej przebudowy i modernizacji wyłącznie dla potrzeb obiektu.

§ 28. Odprowadzanie ścieków deszczowych.

1. Ustala się, że wody opadowe z terenu lewobrzeżnej części Burzenina i z Witowa, będą odprowadzane do naturalnych odbiorników, którymi są rzeka Warta oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej.

2. Zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego, będzie następować poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej w lewobrzeżnej części Burzenina z wyposażeniem jej głównych kolektorów wylotowych w urządzenia oczyszczające. Będą nimi min. 2 osadniki wód deszczowych zlokalizowane na zakończeniu ul. Widawskiej oraz na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków.

3. Ścieki deszczowe z terenów, gdzie prowadzona jest gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają wprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości, po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach lokalizacji, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów lub zbiorników odparowujących, zgodnie z przepisami szczególnymi,

4. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej we wsi Strumiany nie przewiduje się kanalizacji deszczowej, a odprowadzanie ścieków odbywać się będzie wyłącznie systemem powierzchniowym. Ustalenie to nie dotyczy terenów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 3.

§ 29. Zasilanie w energię elektryczną.

1. Gmina Burzenin jest zasilana w energię elektryczną z systemu energetycznego, w skład którego wchodzą :

1) stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15kV posiadające dla gminy najważniejsze znaczenie, istniejące poza obszarem gminy o następujących lokalizacjach:
   a) GPZ Złoczew zasilany dwoma liniami 110 kV z kierunku Wielunia i Sieradza,
   b) GPZ Rusiec zasilany liniami 110kV z kierunku Kobuz i Trębaczewa,
2) napowietrzna sieć średniego napięcia 15 kV w powiązaniu z główną linią o kierunku Rusiec-Wola Wiązowa-Złoczew,
3) 10 słupowych i 23 wnętrzowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zlokalizowane na terenie całej gminy, z których na terenie objętym planem jest 9 słupowych i 4 wnętrzowe stacje transformatorowe,
4) napowietrzna i kablowa sieć niskiego napięcia.

2. Istniejący system zasilania z sieci 110 kV zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i niezmienionego poziomu niezawodności zasilania.

3. Dopuszczalna obciążalność oraz stan techniczny istniejącej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV pozwala na dostarczanie większych ilości energii, jednak dla uzyskania parametrów energii spełniających jakościowe standardy należy dokonywać sukcesywnej modernizacji lokalnych sieci elektroenergetycznych 15 kV, dobudowywać stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz przebudowywać sieci niskiego napięcia.

4. Plan ustala, że budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem zasad:

1) budowa liniowych kablowych odcinków sieci zarówno średniego jak i niskiego napięcia - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

2) zachowuje się przebieg oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic,
3) lokalizacja nowych, oznaczonych na rysunku planu, stacji transformatorowych - poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, na wydzielonych działkach, z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz na terenach produkcyjno-usługowych,
5) zmiana stacji słupowej na wnętrzową nie wymaga zmiany ustaleń planu.

5. W przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości 15,0 m, w których ustala się:
1) zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
2) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej lub przemysłowej czy składowej wymaga odrębnego uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§ 30. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

1. Na terenie gminy nie występuje sieć przewodowa gazu ziemnego.
2. W przyszłości zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych może być realizowane z wykorzystaniem planowanego do budowy gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3MPa o średnicy DN 150 relacji Sieradz-Złoczew z odgałęzieniem DN 100 do Burzenina zakończoną stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia o lokalizacji poza granicami planu i przebiegu zgodnym ze studium. Budowa sieci rozdzielczej gazu przewidziana jest do realizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

§ 31. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej będzie realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolno stojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, niskoemisyjnych.
2. Obecnie na obszarze objętym planem miejscowym nie ma sieci ciepłowniczej.
3. Ustala się, że ewentualna lokalizacja sieci ciepłowniczej realizowana będzie w liniach rozgraniczających dróg i ulic. W przypadku kolizji z zabudową oraz istniejącymi elementami sieci uzbrojenia komunalnego, dopuszcza się lokalizację ciepłociągów między liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, a nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy.

§ 32. Gospodarka odpadami.

1. Plan ustala, że odpady komunalne będą gromadzone, segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania i wywożone na wysypisko odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy.
2. Ustala się, że wszystkie nieruchomości i działki zostaną wyposażone w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości. Gromadzenie odpadów poprzedzać będzie ich segregacja u źródła.

§ 33. Wyposażenie w środki łączności.

1. Plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. Obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

3. Ustala się, że urządzenia telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej. Dopuszczalna jest wyłącznie modernizacja i rozbudowa stacji już istniejących.

Rozdział IV
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 34. 1. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego ponadlokalnym celom publicznym o znaczeniu regionalnym, służącego także powiązaniu terenu ośrodka gminnego Burzenin z gminą Burzenin, powiatem sieradzkim i przez Widawę - z ośrodkami powiatowymi Łaskiem i Zduńską Wolą oraz ośrodkiem regionalnym - Łodzią, ustala się:

1) istniejący przebieg drogi wojewódzkiej Nr 480 relacji Sieradz-Widawa, głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna na różnych odcinkach w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu, od 12,0 m na odcinku ul. Sieradzkiej i Kościelnej, 16,0-20,0 m na długości wsi Witów do 25,0 m na niezabudowanym odcinku w Strumianach,
   b) zalecana szerokość jezdni - 7 m z obustronnymi chodnikami w granicach planu z wyłączeniem odcinka mostu,
   c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi,
   d) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji,
   e) przebieg projektowanej ścieżki rowerowej na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową Nr 1708E do granic obszaru objętego planem w kierunku Widawy,

2) podstawowy układ komunikacyjny służący celom publicznym, stanowiący o powiązaniu ośrodka gminnego Burzenin z gminami sąsiednimi, obejmujący powiatowe drogi lokalne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa ulicy (opis, przebiegu, odcinka	Klasa drogi (ulicy)	Szerokość w liniach rozgr w m.	Minimalna. szer. jezdni	Długość w granicach planu
1KDL	ul. Złoczewska (1704E)	L	12,0-16,0	6,0	630 mb
2KDL	ul.Kościelna (1705E) od skrzyżowania z 1KDG na południe	L	18,0-20,0	6,0	340 mb
3KDL	droga powiatowa w Witowie 1708E, odcinek od skrzyżowania z 1KDG do Ligoty oraz do Prażmowa	L	14,0-20,0	6,0	460 mb

3) w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, obsługującym tereny zabudowy:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa ulicy (charakterystyka przebiegu, odcinka)	Klasa drogi (ulicy)	Szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających (m)	min.szer. jezdni drogi (ulicy)	Długość w granicach planu
4KDL	droga gminna Nr 371406 Witów-Sambórz-Kopanina	L	15,0-20,0	6,0	430 mb
5KDL	Burzenin - Rynek	L			

6KDL	Burzenin - ul.Polna	L	12,0	5,0	350 mb
7KDL	Burzenin, ul. Wojska Polskiego	L	12,0	5,0	400 mb
8KDL	Burzenin, ul. Lipowa I ul. Broniewskiego	L	12,0	5,0	450 mb
9KDL	Burzenin, ul. Widawska	L	12,0	5,0	200 mb
10KDL	Burzenin, u.Dojazdowa, ul. Rzeczna,część ul.Zamłynie	L	12,0	5,0	900 mb
11KDL	Burzenin, ul.projektowana	L	15,0-20,0	6,0	760 mb
12KDL	Strumiany, odcinek drogi gminnej Strumiany-gr. gm.Zapolice	L	12,0-15,0	5,0	960 mb
13KDL	Strumiany, fragment drogi gminnej Nr 371408 relacji Strumiany -gr.gm.Widawa	L	12,0-15,0	5,0	320 mb
14KDL	Strumiany, fragment drogi projektowanej Strumiany-Antonin	L	12,0	5,0	980 mb
15KDL	Strumiany, ulica Stawowa i ul.Wczasowa	L	15,0	5,0	550 mb
16KDL	Strumiany - droga osiedlowa	L	15,0 m odcinek istniejący 12,0 m. odcinek projektowany	5,0	430 mb
17KDL	Strumiany, droga projekt.	L	12,0	5,0	660 mb
18KDL	Strumiany-Wieś	L	12,0	5,0	520 mb
Drogo dojazdowe publiczne:					
1KDD	Burzenin,ul. Świerczewskiego	D	10,0	5,0	120 mb
2KDD	Burzenin, ul. Witosa-ul.Górzysta	D	10,0-12,0	5,0	660 mb
3KDD	Burzenin-ul.projektowana	D	10,0	5,0	270 mb
4KDD	Burzenin, ul. Krótka	D	10,0	5,0	140 mb
5KDD	Burzenin, ul. Ogrodowa	D	10,0	5,0	400 mb
6KDD	Burzenin, ul. Zamłynie, część	D	10,0	5,0	160 mb
7KDD	Strumiany, droga przy stawie	D	10,0	5,0	440 mb
8KDD	Strumiany, ul. projektowana	D	10,0	5,0	200 mb
9KDD	Strumiany, ul. Wrzosowa	D	10,0	5,0	200 mb
10KDD	Strumiany, ul. Kwiatowa	D	10,0	5,0	410 mb
11KDD	Strumiany, ul. Łąkowa (odcinek istn. i projektowany)	D	10,0	5,0	480 mb
12KDD	Strumiany, droga. istniejąca bez nazwy	D	10,0	5,0	120 mb
13KDD	Strumiany, droga istniej.	D	15,0-10,0	5,0	110 mb
14KDD	Strumiany, droga istniej.	D	10,0	5,0	260 mb
15KDD	Strumiany, droga istniej.	D	10,0	5,0	250 mb
16KDD	Strumiany, droga istniejąca + projektowana	D	10,0	5,0	290 mb
17KDD	Strumiany, droga projektow.	D	10,0	5,0	220 mb
18KDD	droga istn. Strumiany Wieś	D	10,0	5,0	80 mb

19KDD	Witów - przy lecznicy wet.	D	10,0	5,0	290 mb
Drogi wewnętrzne:					
1KDW	Burzenin, ul Rzeczna	W	6,0-8,0		310 mb
2KDW	Burzenin, ul.Dolna	W	istniejące		140 mb
3KDW	Burzenin ul.Boczna	W	istniejące		60 mb
4KDW	Burzenin ul.Pstrokońskiego	W	istniejące		60 mb
5KDW	Burzenin ul. Zamłynie, część	W	istniejąca		240 mb
6KDW	Witów - ul.projektowana	W	10,0 (8,0)		140 mb
7KDW	Witów droga istniej	W	istniejące		340 mb
8KDW	Strumiany - do dz.letnisk.	W	6,0-8,0		80 mb
9KDW	Strumiany-ul.Różana	W			120 mb
10KDW	Strumiany (k.15ZP)	W	10,0		80 mb
11KDW	Strumiany - projektowana	W	8,0-10,0		170 mb
12KDW	Strumiany - projektowana	W	8,0-10,0		100 mb
13KDW	Strumiany - projektowana	W	8,0-10,0		100 mb
14KDW	Strumiany - istn.droga do pól	W	istniejąca		80 mb
15KDW	Strumiany - projektowana (na S od drogi głównej)	W	8,0-10,0		460 mb
16KDW	Strumiany - do terenu międzywala	W	6,0-10,0		120 mb
17KDW	Strumiany - w międzywalu	W	6,0-8,0		440 mb
18KDW	Strumiany, na S od KDG	W	5,0- 6,0		320 mb
19KDW	Burzenin (pomiędzy ulicami Ogrodową i Dojazdową)	W	6,0		156 mb
20KDW	Strumiany, istniejąca	W	5,0-6,0		150 mb
21KDW	Strumiany, istniejąca do pól	W	5,0		70 mb
22KDW	Strumiany, istniejąca	W	5,0-6,0		100 mb
23KDW	Strumiany, istniejąca	W	5,0-6,0		100 mb
1KDx	Burzenin, ciąg pieszy (od Rynku do ul. Ogrodowej)		parametry istniejące		100 mb
2KDx	Burzenin, ciąg pieszy na Zamłyniu		parametry istniejące		60 mb
3KDx	Strumiany - ciąg pieszy + ścieżka rowerowa nad lasem		2,0-3,0		500 mb

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11KDL, stanowiącym rezerwę terenu dla budowy drogi powiatowej, stanowiącej obejście centrum Burzenina w kierunku na Złoczew, tymczasowe - do czasu podjęcia decyzji o budowie, zagospodarowanie obiektami związanymi z obsługą komunikacji, m.in. stacją paliw gazowych na odcinku pomiędzy ulicami Kościelną i Górzystą-Witosa.

3. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, tj. drogi(ulice) główne, lokalne i dojazdowe publiczne stanowią obszary przestrzeni publicznej.

4. W liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcami tych dróg oraz z zastrzeżeniem ustaleń odnoszących się do stref ochrony konserwatorskiej, adaptację, przebudowę oraz realizację nowych:

1) urządzeń infrastruktury technicznej,
2) zieleni,
3) nośników reklamowych,

4) ścieżek rowerowych,
5) przystanków komunikacji zbiorowej.

5. Działania, o których mowa w ust. 2 i 4 dopuszcza się pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych, w tym standardów bezpieczeństwa ruchu drogowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego.

Rozdział V

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 35. 1. Plan wyznacza, zgodnie z opracowaniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu - Ośrodek Koordynacyjno Informacyjny Ochrony Przeciwpowodziowej, obszary bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi
rzeki Warty na obszarze gminy Burzenin, ograniczony w części gminy położonej na północ od mostu w Burzeninie do obszaru międzywala.

2. Plan wyznacza, zgodnie z dokumentami Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, obszar części wsi Burzenin o wysokim poziomie wód gruntowych, zagrożony podsiąkaniem, chroniony obwałowaniem. Jest to obszar tzw. Zamłynia, zabudowany, proponowany do objęcia częściową ochroną konserwatorską, ze względu na historyczny układ ruralistyczny oraz walory kulturowe starej zabudowy zagrodowej.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczące obszarów bezpośredniego zagrożenia przeciwpowodziowego.

4. Plan dopuszcza na obszarze, o którym mowa w ust.1 lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z obsługą sezonowej rekreacji zbiorowej typu: pole namiotowe, pole biwakowe, kamping, caravaning. Projekt zagospodarowania terenu w tym zakresie na etapie przed pozwoleniem na budowę wymaga każdorazowo uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

5. Zakaz na obszarze, o którym mowa w ust.2, wykonywania robót i obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału jak również dokonywania nasadzeń drzew. Rozbudowa i przebudowa istniejących budynków lub ich adaptacja do nowych funkcji określonych planem usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody w formie decyzji Dyrektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi działającego z upoważnienia Marszałka Województwa Łódzkiego.

§ 36. Plan ustala zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego w strefie ochrony sanitarnej od ogrodzenia cmentarza parafialnego w Burzeninie wynoszącej 50 m oraz obowiązek podłączenia obiektów do sieci wodociągowej w odległości 150 m od granic cmentarza..

§ 37. W granicach obszaru objętego planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

§ 38. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i tereny górnicze i wobec tego plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

Rozdział VI
Inne ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów odnoszące się do całego obszaru objętego planem.

§ 39. 1. Plan ustala obowiązek:

1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z usług publicznych przez osoby niepełnosprawne,
2) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach objętych inwestycją, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
   a) w terenach o funkcji usług użyteczności publicznej:
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla zakładów produkcyjno-usługowych - 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - sale widowiskowe - 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
      - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej - dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną : minimum jedno stanowisko na jedno mieszkanie, maksymalnie 2 stanowiska na 1 mieszkanie przy uwzględnieniu miejsc postojowych w garażach,
   c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną -
      - maksymalnie 2 stanowiska w garażach,
3) na terenach przewidywanych do zabudowy przemysłowej oraz o funkcji usług publicznych - projektowania stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej, tj. uwzględnienia w podpiwniczeniach obiektów usług publicznych oraz w zakładach pracy, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością adaptowania ich w sytuacjach szczególnych na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności,
4) zachowania odległości minimum po 7,5 m od osi przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, przewidzianych do zachowania, przy lokalizacji zabudowy; ewentualne zbliżenie się z zabudową do linii wymaga każdorazowo uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§ 40. Plan wyznacza następujące linie zabudowy z obowiązkiem ich respektowania na zasadach określonych poniżej:

1) pierzejowa linia zabudowy - występuje tylko w Rynku. Płaszczyzna lica budynków o funkcjach podstawowych winna być usytuowana w linii oznaczonej na rysunku planu, a budynki powinny przylegać do siebie. Warunek zachowania pierzejowej linii zabudowy jest spełniony, jeżeli 90 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2) obowiązujące linie zabudowy - budynki o funkcji podstawowej winny być usytuowane w linii ściśle określonej na rysunku planu. Warunek ten uznać należy za spełniony, jeżeli 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy - wszystkie budynki lokalizowane na działce nie mogą przekraczać tej linii; wyjątek stanowią stacje transformatorowe i budynki portierni przy

bramach wjazdowych na terenach produkcyjno-usługowych. Plan dopuszcza dla budynków istniejących, które są położone pomiędzy linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz możliwość rozbudowy takiego budynku, w miarę możliwości z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Dział III
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych

Jednostka A - BURZENIN

§ 41. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **A.1KD-ZP** - Rynek, stanowiący obszar przestrzeni publicznej, dla którego ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej oraz kształtowania ładu przestrzennego są zawarte w § 18 ust.2.

2. Na teren Rynku składają się następujące części o różnych funkcjach:

1) część północna - A - z placem targowym przewidziana do przebudowy w zakresie nawierzchni, zieleni, otoczenia pomnika, oświetlenia oraz obiektów małej architektury według odrębnej koncepcji zagospodarowania z obowiązkiem jej akceptacji przez WUOZ,
2) część środkowa - B -z przystankiem komunikacji zbiorowej, parkingiem, zielenią oraz kioskami handlowymi,
3) część południowa - C - z miejscami parkingowymi i zielenią.

3. Dla terenu Rynku ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kioski, poczekalnia autobusowa (wraz z ewentualnym WC) oraz tymczasowe, sezonowo użytkowane obiekty budowlane - parterowe o wysokości maksymalnie 3 m z obowiązkiem uzgodnienia projektu budowlanego z WUOZ,
2) obowiązek stosowania naturalnej kolorystyki oraz materiałów budowlanych pochodzenia naturalnego z zakazem stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznym (w rodzaju siding),
3) obowiązek pozostawienia minimum 15 % powierzchni całego terenu jako teren biologicznie czynny.

§ 42.1. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolami: **$A2U_1$, $A3U_1$, $A4U_1$, $A5U_1$, $A6U_1$, $A7U_1$, $A8U_1$ i $A10U_1$**

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala:

1) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi, zieleń i inne urządzenia budowlane związane z funkcją podstawową. Dopuszczalne są także inne usługi niepubliczne,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową o charakterze usług publicznych: z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji dotychczasowych na inne usługi publiczne,
   b) realizację zabudowy w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
   c) obsługa komunikacyjna terenów - wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg (ulic) publicznych,
3) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych - maksymalnie 3 kondygnacje użytkowe, nie więcej niż do 12 m do gzymsu. Ustalenie to nie dotyczy budynku na terenie oznaczonym symbolem $A10U_1$, dla którego ustala się maksymalną wysokość 9,0 m do gzymsu,
   b) wysokość garaży i zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja użytkowa,
   c) dachy spadowe, ale dopuszcza się też płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50 %,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 20 %,
f) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące terenów usług publicznych zawarte w § 39 odnoszące się do miejsc parkingowych i wymagań dotyczących obrony cywilnej,
4) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
5) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 odnoszące się do strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 43. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem **A9U$_1$**, dla których ustala się:
1) adaptację istniejących obiektów kubaturowych, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z funkcją podstawową,
2) ochronę konserwatorską zabytkowego kościoła i obszaru zabytkowego zespołu kościoła z plebanią zgodnie z ustaleniami § 17 i § 19,

§ 44. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **A11aU$_1$**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi publiczne administracji i kultury:
2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością nadbudowy o jedną kondygnację,
b) obsługę komunikacyjną od strony ul. Krótkiej oznaczonej symbolem 4KDD,
2) warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy,
b) dach spadowy o kalenicy równoległej do ul. Sieradzkiej,
c) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - maksymalnie 60%,
d) szerokość zabudowy frontowej części działki - 100 %,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
f) parkingi bilansowane w przestrzeni publicznej Rynku,
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 45.1.Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **A11bU$_1$**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi publiczne administracji i kultury,
2) przeznaczenie dopuszczalne : inne usługi publiczne i niepubliczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności wraz z funkcją mieszkalną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) obowiązują ustalenia § 18 ust.2 pkt 3 dotyczące budynków stanowiących dobra kultury współczesnej oraz wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy w pierzejach Rynku określone na rysunku Nr 2b,
2) w części działki z dostępem od ul. Złoczewskiej - dopuszcza się zabudowę usługowo-mieszkalną według wydanych wcześniej pozwoleń na budowę z usytuowaniem w linii zabudowy określonej na rysunku planu, maksymalnie o 2 kondygnacjach nadziemnych,
3) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w Rynku,
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni terenu oznaczonego symbolem A11bU$_1$ - 60 %,
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
6) obsługa komunikacyjna terenu: wyłącznie od ul. Złoczewskiej oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej - dawny plac targowy na Zamłyniu, oznaczony na rysunku planu symbolem **A12ZP-KD,** dla którego ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: - zieleń parkowa urządzona z placem publicznym oraz parkingiem w części wschodniej.
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: - funkcja targowiskowa

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zakaz zabudowy kubaturowej,
2) dopuszcza się prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej,
3) zakaz reklam wielkoformatowych,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
5) zakaz grodzenia terenu.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny usług niepublicznych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolami **A13aU$_2$, A13bU$_2$ i A13cU$_2$,** dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę usługową niepubliczną, handlu, gastronomii i drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych,
2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty zaplecza gospodarczego, obiekty magazynowe, parkingi, zieleń, garaże,
3) dopuszcza się funkcję mieszkalną związaną z obsługą obiektów, przy czym nie może ona przekraczać 25 % powierzchni zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejących obiektów kubaturowych z możliwością remontów, modernizacji, rozbudowy i nadbudowy na warunkach wynikających z niniejszego paragrafu,
   b) realizację nowej zabudowy w granicach wyznaczonych rysunkami planu przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   c) zakaz składowania węgla i materiałów budowlanych, w szczególności materiałów sypkich i pylących na placu,
   d) obsługę komunikacyjną z ulic publicznych,
2) warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość - 2 kondygnacje użytkowe nadziemne, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem A13aU$_2$, przy Rynku obowiązują wytyczne kształtowania zabudowy zawarte na rysunku Nr 2d. Wysokość budynków na terenie o symbolach A13bU$_2$ i A13cU$_2$, nie może przekraczać docelowej maksymalnej wysokości zabudowy pierzejowej Rynku (zabudowa ta nie może być widoczna z Rynku),
   b) wysokość budynków zaplecza gospodarczego - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 m do najwyższego punktu dachu,
   c) dachy spadowe, ale dopuszcza się na głównym budynku terenu d.GS oznaczonym symbolem A13bU$_2$ - dach płaski,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 50 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   f) dla terenu położonego w Rynku o symbolu A13aU$_2$ miejsca parkingowe mogą być bilansowane włącznie z Rynkiem, natomiast dla terenów o symbolach A13bU i A13cU - wyłącznie w granicach własnego terenu,
   g) do czasu ewentualnej realizacji nowej zabudowy w pierzei Rynku, na terenie o symbolu A13aU$_2$ pomiędzy obecną i nieprzekraczalną linią zabudowy, mogą być sytuowane ogródki piwne na warunkach wynikających z § 18,
3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 48. Wyznacza się teren cmentarza parafialnego stanowiący obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **A14ZC,** dla którego ustala się:
1) zachowanie dotychczasowej funkcji,
2) obowiązek przestrzegania ustaleń dotyczących cmentarzy określonych w § 24.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolem **A15ZP**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń parkowa urządzona stanowiąca obszar przestrzeni publicznej,
2) tymczasowe użytkowanie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz rozbudowy istniejących budynków o funkcjach mieszkalnych. Dopuszczalne są tylko remonty bieżące służące zapewnieniu warunków i standardów mieszkaniowych w okresie tymczasowym,
   b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących na terenie pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkaniowe,
   c) dopuszcza się lokalizację wolno stojących parterowych kiosków bez wydzielania nowych działek budowlanych i grodzenia terenu,
   d) ochronę istniejącego pomnika z obowiązkiem wkomponowania go w zieleń urządzoną,
2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się tymczasowy okres użytkowania budynków o funkcji mieszkalnej do czasu zużycia technicznego,
3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w pierzejach Rynku, oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **A16MN-U**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: mieszkaniowo-usługowe w pierzejach Rynku,
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi o charakterze publicznym,
3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, magazynowa i gospodarcza związana z zapleczem usług,
4) tymczasowe użytkowanie terenu: zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu Nr 2,
   b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w ust.1 pkt 1, 2 i 3; ustala się zakaz nowej zabudowy o funkcjach związanych z tymczasowym użytkowaniem terenu,
   c) zachowanie pierzejowej linii zabudowy z utrzymaniem dotychczasowych przejazdów bramowych i przejść pieszych,
   d) obowiązek kształtowania zabudowy pierzejowej zgodnie z wytycznymi zawartymi na rysunkach Nr 2a, 2b, 2c i 2d,
   e) obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony Rynku, z wyłączeniem usług transportochłonnych wymagających dowozu i wywozu materiałów o dużym tonażu i gabarytach,
   f) zakaz wyodrębniania inną kolorystyką części usługowej niż reszta budynku,
   g) zakaz umieszczania na elewacjach budynków napisów i reklam wielkoformatowych o powierzchni przekraczającej 2 m^2,
   h) możliwość usytuowania budynków o funkcjach uzupełniających bezpośrednio przy granicy działek,
   i) zachowuje się istniejące zasady obsługi komunikacyjnej posesji,
2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) rozbudowa, budowa, modernizacja i przebudowa istniejących, przewidzianych do adaptacji budynków w pierzejach Rynku możliwa wyłącznie według wytycznych określonych na rysunkach 2a, 2b, 2c i 2d z obowiązkiem zachowania proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do powierzchni ściany elewacji frontowej - 35-50 %,
b) miejsca parkingowe związane z usługami w parterach budynków - bilansowane łącznie dla całego Rynku.

3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 51. 1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na pozostałym terenie w granicach rysunku planu Nr 2, oznaczone na tym rysunku symbolem **A17MN-U**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, garażowa i magazynowa związana z zapleczem usług,
3) tymczasowe użytkowanie terenu: zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy związanej z podstawową funkcją mieszkaniowo-usługową,
b) budowę nowych obiektów o funkcjach, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 z wyłączeniem nowej zabudowy zagrodowej,
c) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
d) możliwość usytuowania budynków o funkcjach zarówno podstawowych jak i uzupełniających bezpośrednio przy granicy działek,
e) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony ulic,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy.
b) wysokość budynków gospodarczych i magazynowych: 1 kondygnacja użytkowa, lecz nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do kalenicy,
c) maksymalny udział powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni mieszkalnej określa się na 1:1,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 30 %. W przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie - dopuszcza się wzrost udziału powierzchni zabudowy dotychczasowej o 20 %,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20 %,
f) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm.
3) zasady scalania i podziałów nieruchomości: zakaz podziałów dla terenu o symbolu A17MU. Dla terenu przy ul. Krótkiej i Sieradzkiej podziały są możliwe w ramach istniejących nieruchomości na 2 części, przy uwzględnieniu linii podziału pokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o symbolach A17MU i A36MN,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **A18MN-RM**, dla których ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolniczych z możliwością remontów i rozbudowy,
b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych oraz związanej z nimi zabudowy gospodarczej i garażowej,

c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
d) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych jak i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek. Lokalizacja przy granicy zabudowy związanej z potrzebami gospodarstwa rolnego - wyłącznie na podstawie przepisów szczególnych,
e) od strony ulicy Polnej - zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych,
f) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - jedna kondygnacja użytkowa,
c) wysokość zabudowy związanej z zabudową zagrodową - z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy,
d) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,20 m od poziomu terenu,
e) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy Polnej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}. Dachy budynków gospodarczych, garażowych oraz budynków związanych z gospodarstwem rolnym - jedno- lub dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia,
f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 15 %, z tolerancją tego wskaźnika o 20 %,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
h) maksymalna powierzchnia użytkowa w budynkach gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 100 m^2,
i) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulicy Polnej - 160 cm, preferowane są ogrodzenia na podmurówce z cegły do wys. 30 cm, słupki z cegły i pręty metalowe.

3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
a) podział nieruchomości dopuszczalny pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu dzielonych działek do ul. Polnej oraz szerokości frontu działki minimum 18 m, w pozostałych przypadkach - zakaz wtórnego podziału nieruchomości,
b) dopuszcza się podział działki Nr 476 z dostępem do ul. Lipowej.

§ 53. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem **A19MW**, dla których ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z możliwością remontów i rozbudowy,
b) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych w formie dobudowy do budynku mieszkalnego o maksymalnej wysokości ½ tego budynku,
c) obowiązek zachowania min. 75 % istniejących terenów zielonych w granicach terenu oznaczonego symbolem,
d) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy - 0,7,
b) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni terenu - 20 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, dopuszcza się wtórny podział pod warunkiem zagwarantowania poszczególnym budynkom dostępu do ulic oraz miejsc do parkowania samochodów osobowych według zasad określonych w § 39,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,

§ 54. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami **A20MN, A21MN, A22MN, A23MN**, **A24MN i A25MN,** dla których ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością remontów i rozbudowy, przy czym rozbudowa jest możliwa na warunkach określonych dla nowej zabudowy,
   b) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % powierzchni mieszkalnej,
   c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie b,
   d) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wg rysunku planu,
   e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek, ewentualna rozbudowa budynków mieszkalnych w kierunku granicy jest możliwa pod warunkiem przybudowania części o takiej samej funkcji na działce sąsiedniej oraz zachowania szerokości elewacji frontowych stanowiących maksymalnie 70 % szerokości działki,
   f) obowiązek stosowania dla obiektów i urządzeń sytuowanych na terenie ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu, z zakazem stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
   g) od strony ulic - zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów żelbetowych i betonowych,
   h) obsługa komunikacyjna na zasadach dotychczasowych tj. bezpośrednio z ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 7KDL, 8KDL,11KDL, 1KDD, 2KDD i 1KDG.
2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków i urządzeń - 2 kondygnacje nadziemne, wysokość liczona od powierzchni terenu do kalenicy - maksymalnie 9 m,
   b) dopuszcza się podpiwniczania budynków maksymalnie do 1 m npt,
   c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży - dachy jednospadowe,
   d) budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, maksymalnie do powierzchni zabudowy 80 m^2, sytuowane w głębi działek z możliwością zbliżenia się do granicy z działką sąsiednią,
   e) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni całkowitej działek - 30 %,
   g) obowiązek pozostawienia minimum 30 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
   h) w przypadku prowadzenia gospodarczej działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z tą działalnością - w granicach własnej działki,
   i) zakaz zabudowy w strefie ochronnej od elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV przebiegającej przez teren oznaczony symbolami 23MN i 25MN,
3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wtórny podział dopuszczalny pod warunkiem uzyskania minimum 1000 m^2 powierzchni działek powstałych wskutek podziału, bezpośrednią dostępność działek do ulicy oraz szerokości frontu minimum 20 m,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 55. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A26MN**, przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza, garaże i usługi nieuciążliwe,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów i rozbudowy, przy czym rozbudowa dopuszczalna na warunkach jak dla budynków nowych,
   b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1, z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
   c) bezpośrednio przy granicach działek możliwa jest tylko zabudowa gospodarcza i garażowa; zabudowa usługowa wyłącznie w sytuacjach, gdy stykać się będą elewacje frontowe części usługowych budynków sąsiednich,
   d) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,
   e) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDL oraz z istniejącej i projektowanej drogi dojazdowej publicznej o symbolach 2KDD i 3KDD,
   f) zakaz ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych.
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy,
   b) możliwość podpiwniczenia budynków do 1 m npt,
   c) dachy budynków mieszkalnych, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków lub części usługowych oraz gospodarczych,
   d) obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni biologicznie czynnej,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
   f) zabudowa gospodarcza i garażowa maksymalnie do 60 % powierzchni budynku mieszkalnego, ewentualna zabudowa usługowa maksymalnie 30 % powierzchni budynku mieszkalnego,
   g) ogrodzenia maksymalnie do 160 cm wysokości,
3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały wyłącznie na podstawie ustaleń określonych na rysunku planu.
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 56. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A27MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza, garaże, usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
   b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działek,
   c) z uwagi na ukształtowanie terenu i ograniczone możliwości wjazdu oraz parkowania na działkach - zakaz zabudowy usługowej przy ul. Kościelnej; zabudowę usługową dopuszcza się natomiast przy ul. Górzystej oznaczonej symbolem 2KDD,
   d) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,

e) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony przestrzeni publicznych,
f) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 18 %,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %,
d) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
e) maksymalny udział powierzchni usługowej na działkach od strony ulicy Górzystej - 50 % powierzchni budynku mieszkalnego,

3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu dzielonych działek do ul. Górzystej,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 57. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A28MN-RM**, dla którego ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolniczych z możliwością remontów i rozbudowy,
b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych oraz związanej z nimi zabudowy gospodarczej i garażowej; zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie na działkach obsługiwanych od ul. Górzystej,
c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
d) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych jak i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek,
e) od strony ulicy Kościelnej i Górzystej - zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych,
f) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
b) wysokość zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej - jedna kondygnacja użytkowa,
c) wysokość zabudowy związanej z zabudową zagrodową - z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy,
d) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,20 m od poziomu terenu,
e) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy Kościelnej i Górzystej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dachy zabudowy gospodarczej, usługowej i związanej z gospodarstwem rolnym - dopuszcza się jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15^{0},
f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 18 %,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
h) maksymalny udział powierzchni użytkowej w budynkach gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 80 m^{2},

i) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulicy Kościelnej i Witosa - 160 cm, preferowane są ogrodzenia na podmurówce z cegły do wys. 30 cm, słupki z cegły i pręty metalowe lub drewniane,

.3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, dopuszcza się podziały w ramach istniejących własności na dwie części pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych na całej szerokości działek,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 58. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A29RM-MN**, dla którego ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolniczych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością remontów i rozbudowy,
   b) dopuszcza się budowę nowych budynków zagrodowych i mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanej z nimi zabudowy inwentarskiej, składowej oraz gospodarczej i garażowej,
   c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
   d) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek, usytuowanie budynków inwentarskich i składowych przy granicy jest możliwe tylko na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   e) maksymalna powierzchnia usługowa - 30 % powierzchni mieszkalnej,
   f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych związanych z prowadzoną działalnością usługową,
   g) od strony ulicy Kościelnej - zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych,
   h) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
   b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - jedna kondygnacja użytkowa,
   c) wysokość zabudowy związanej z zabudową zagrodową - z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy,
   d) zakaz podpiwniczania budynków,
   e) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy Kościelnej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dachy zabudowy gospodarczej i związanej z gospodarstwem rolnym - dowolne,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
   h) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ul. Kościelnej - 160 cm,
3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pod warunkiem, że wydzielone działki będą miały zapewnioną bezpośrednią dostępność od ulicy Kościelnej, minimalna powierzchnia działki wyniesie 1000 m^2 oraz będzie zagwarantowany dojazd do rolnych części nieruchomości położonych w głębi,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A30MN,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, garaże, usługi nieuciążliwe z wykluczeniem wymagających zjazdów publicznych z ul. Kościelnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
   b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działek,
   c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,
   d) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony przestrzeni publicznych,
   e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o głównym kierunku kalenicy równoległym do ul. Kościelnej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 15 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
   e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
3) zasady i warunki scaleń oraz podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, obowiązuje zakaz podziałów wtórnych,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A31MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, garaże oraz nieuciążliwe usługi,
3) tymczasowe użytkowanie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy; zabudowa zagrodowa może funkcjonować bez możliwości rozbudowy, w szczególności brak takiej możliwości dotyczy zabudowy inwentarskiej,
   b) lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjami, o których mowa w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu, bez nowych obiektów inwentarskich i składowych,
   c) zachowanie budynku domu parafialnego na działce pod adresem Kościelna 13 o historycznych wartościach kulturowych i obecnej funkcji mieszkalnej,
   d) z uwagi na sąsiedztwo ujęcia wody - obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości w kanalizację sanitarną,
   e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek,
   f) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych od strony ulicy Kościelnej oraz dojazdu do plebanii.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o głównym kierunku kalenicy równoległym do ul. Kościelnej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy jednospadowe budynków gospodarczych i pozostałych,
   c) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych - 70 % szerokości działek,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - w granicach linii rozgraniczających - 25 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
   f) maksymalna wysokość ogrodzeń 160 cm,-
3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A32RM-MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
   b) obowiązują ustalenia § 19 dotyczącego obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu Kościoła z plebanią,
   c) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach, o których mowa w ust.1 na warunkach niniejszego paragrafu oraz z ograniczeniem jej na działkach położonych w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Dopuszczenie zabudowy w tej strefie wymaga odrębnej zgody w formie decyzji Dyrektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji Wodnych w Łodzi działającego z upoważnienia Marszałka Województwa łódzkiego.
   d) dopuszcza się nową zabudowę zarówno mieszkalną jak i gospodarczą lub usługową bezpośrednio przy granicy działek,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic,
   f) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenu.
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m do kalenicy, budynków gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 5 m do kalenicy, dopuszcza się poddasze użytkowe dla zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym jednak nie więcej niż 7 m do kalenicy,
   b) zakaz podpiwniczenia budynków,
   c) dachy budynków mieszkalnych spadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy Widawskiej i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i zaplecza gospodarstw rolnych,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 50 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   f) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A33MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług transportochłonnych i wymagających dowozu i wywozu towarów o dużym tonażu i gabarytach,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust.1 z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
   b) możliwość usytuowania budynków zarówno mieszkalnych jak i gospodarczych lub(i) usługowych bezpośrednio przy granicy działek,
   c) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
   d) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych żelbetonowych od strony ulic,
   e) dopuszcza się bilansowanie koniecznych dla terenu miejsc parkingowych w Rynku,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy,
   b) wysokość budynków gospodarczych i magazynowych: 1 kondygnacja użytkowa, lecz nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do kalenicy,
   c) maksymalny udział powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni mieszkalnej określa się na 0,8:1,0,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 50 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20 %,
   f) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
3) .zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A34MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże,
3) zakaz nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
   b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach, o których mowa w ust.1, przy czym powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 60 % powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie b,
   d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek, ewentualna rozbudowa budynków mieszkalnych w kierunku granicy jest możliwa pod warunkiem przybudowania części o takiej samej funkcji na działce sąsiedniej oraz zachowania szerokości elewacji frontowych stanowiących maksymalnie 75 % szerokości działki,
   e) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wg rysunku planu,

f) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów i urządzeń sytuowanych na terenie ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
g) od strony ulic - zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów żelbetowych i betonowych,
h) obsługa komunikacyjna na zasadach dotychczasowych tj. od ulicy Widawskiej i Ogrodowej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania teren
a) wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej i wolno stojących garaży - jedna kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 5 m do kalenicy,
b) zakaz podpiwniczania budynków,
c) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dla zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie,
d) wysokość ogrodzeń od strony ulic - maksymalnie 160 cm,
e) maksymalna szerokość frontu elewacji - 75 % szerokości działki,
f) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek - maksymalnie 20 %,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 %,

3) zasady podziału nieruchomości: w ramach istniejących podziałów własnościowych terenów oznaczonych symbolami A16MN-U, A17MN-U i A34MN na 2 części z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do ulicy Ogrodowej i Rynku.

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A35RM-MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące częściowej ochrony konserwatorskiej obszaru,
b) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną,
c) ewentualne dopuszczenie nowej zabudowy w odległości bliższej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wymaga odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi na etapie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
d) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową na pozostałym obszarze pod warunkiem niepodpiwniczania budynków oraz ich wyposażenia w izolację przeciwwilgociową,
e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej obszarów,
f) obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych od strony wszystkich ulic,
g) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 7,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy niemieszkalnej - 1 kondygnacja użytkowa,
b) dachy budynków mieszkalnych spadowe o kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, dachy budynków pozostałych - dowolne,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 30%,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
e) maksymalna wysokość ogrodzeń - 150 cm,

3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,

4) obowiązują ustalenia § 22 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 65. 1**.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A36MN-RM**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych, zabudowa gospodarcza, garaże, usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
   b) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i o funkcjach dopuszczalnych z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu i na warunkach określonych niniejszym paragrafem,
   c) zabudowa usługowa maksymalnie do 60 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, pozostała zabudowa gospodarcza i garażowa - maksymalnie może stanowić 40 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
   d) obsługa komunikacyjna terenu - od istniejących ulic publicznych,
   e) dopuszcza się zabudowę gospodarczą bezpośrednio przy granicach działek,
   f) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic,
2) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych spadowe o kalenicy głównej równoległej do ulic o kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
   c) zakaz podpiwniczania budynków,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 20 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
   f) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
3) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w ramach istniejących podziałów własnościowych pod warunkiem zachowania bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do istniejących ulic, szerokości działek minimum 18 m i minimalnej powierzchni działki 1000 m^2. Przy wydzielaniu działek nierolniczych należy zapewnić możliwość przejazdu do rolniczych części nieruchomości,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 66. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A37RM-MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) uzupełniające przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi, garaże, zabudowa gospodarcza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji,
   b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust. 1. Dopuszczenie usług wymagających ustanowienia zjazdu publicznego z drogi głównej uwarunkowane jest uzyskaniem odrębnej zgody zarządcy drogi wojewódzkiej.
   c) sytuowanie budynków na działkach z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
   d) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
   e) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z usługami, zgodnie z ustaleniami § 39,

f) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych od strony ulic,
g) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej nieruchomości,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej i zagrodowej - 1 kondygnacja użytkowa,
b) dachy budynków mieszkalnych spadowe o głównej kalenicy równoległej do ulic, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i związanej z potrzebami zagrody rolniczej,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - 20 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,

3) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej, o ile działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powstałe po podziale będą miały powierzchnię minimum 1000 m^2, szerokość boku przylegającego do drogi publicznej 20 m, a ich kształt pozwoli na usytuowanie budynku mieszkalnego wolno stojącego uwzględniającego ustalenia niniejszego paragrafu. Obowiązuje zapewnienie dojazdu do rolniczych części nieruchomości pozostałych po podziale,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 67. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A38MN-U**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami o charakterze rzemieślniczym,
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa i zaplecza magazynowego związana z funkcjami podstawowymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
b) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
c) dopuszcza się zabudowę usługową i o charakterze drobnej wytwórczości bezpośrednio przy granicy z terenem produkcyjno-usługowym przylegającym do działek od zachodu,
d) miejsca parkingowe związane z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicach działki,
e) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych betonowych od strony ul. Lipowej, wskazane ogrodzenia pełne do wysokości 2,20 m przy granicy z terenem produkcyjno-usługowym,
f) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej od ul. Lipowej.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, pozostałej zabudowy - 1 kondygnacja użytkowa,
b) dachy budynków mieszkalnych spadowe o kalenicy głównej równoległej do ul. Lipowej, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy niemieszkalnej,
c) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 20-45^o, dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
d) szerokość elewacji frontowych maksymalnie 15 m,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 40 %,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
g) maksymalna wysokość ogrodzenia od ul. Lipowej - 160 cm,

3) zasady podziału nieruchomości: podziały wtórne dopuszczalne pod warunkiem zachowania powierzchni dzielonych działek minimum 1000 m^2 i zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. Lipowej,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 68. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A39RU**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa związana z obsługą rolnictwa,
2) przeznaczenie uzupełniające - inne usługi z preferencją użyteczności publicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę związaną z obsługą rolnictwa,
   b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu na inne usługi z preferencją użyteczności publicznej,
   c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejącego obiektu na warunkach niniejszego paragrafu,
   d) wjazd na działkę od strony ul. Lipowej,
   e) obowiązuje zapewnienie na działce miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 39,
   f) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych betonowych od strony ulicy Lipowej i Złoczewskiej,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynek usługowy maksymalnie 2 kondygnacyjny o wysokości maksymalnie 8 m do gzymsu,
   b) dach spadowy o kącie nachylenia połaci minimum 15^{o}, kierunek kalenicy równoległy do ulic z których budynek jest obsługiwany,
   c) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 30 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 600 m^2, bezpośredniego dostępu do ulic publicznych oraz zagwarantowania min. 2 miejsc parkingowych na działce,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 69. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A40PU**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowę techniczno-produkcyjną - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, garaże, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową z możliwością remontów i rozbudowy,
   b) zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy o innych funkcjach chronionych,
   c) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust.1 w granicach określonych liniami rozgraniczającymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkami wynikającymi z rozdziału II oraz niniejszego paragrafu,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcjami, o których mowa w ust.1,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic, dopuszcza się ogrodzenia pełne i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
   f) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów, z ulicy Złoczewskiej,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy związanej z funkcjami podstawowymi i uzupełniającymi liczona od powierzchni terenu - 15,0 m. Wysokość ta nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania w rodzaju: komin, dźwig, silos itp.

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki,
c) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie - 20 %,
d) dopuszcza się wysokość ogrodzeń powyżej 220 cm, w szczególności przy granicy z terenami o odmiennych funkcjach,
e) dachy spadowe, ale dopuszcza się też płaskie w zależności od funkcji obiektów i rozwiązań technologicznych,
f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 39,
g) obowiązek zagospodarowania terenu wolnego od zabudowy zielenią niską,

3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem zagwarantowania spełnienia warunków wynikających z niniejszych ustaleń,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 70. 1.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A41PU**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowę techniczno-produkcyjną - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową, bez możliwości zwiększania dotychczasowej zdolności produkcyjnej przy stosowaniu pieca opalanego paliwem stałym. Ewentualny wzrost wielkości produkcji uwarunkowany jest zmianą paliwa na ekologiczne (energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz bezprzewodowy lub docelowo - przewodowy). Dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu produkcyjno-usługowego wyłącznie o części nieprodukcyjne,
b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich oznaczonych numerami 731 i 732,
c) zakaz stosowania od ul. Złoczewskiej ogrodzenia pełnego i z elementów betonowych prefabrykowanych,
d) obsługa komunikacyjna terenu - dotychczasowa, z ulicy Złoczewskiej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 60 %,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
c) maksymalna wysokość budynków zarówno produkcyjno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
d) dachy wszystkich budynków spadowe o kącie nachylenia połaci 15-30^{o}, dopuszcza się dachy jednospadowe wyłącznie dla parterowych części zaplecza magazynowo-socjalnego,
e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z prowadzonej działalności w granicach własnego terenu, jednak nie mniej niż 2 stanowiska,

3) zasady ochrony przyrody, środowiska oraz krajobrazu kulturowego:
a) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, której uciążliwość może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogących powodować na granicy z terenami sąsiednimi przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działki,
5) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony archeologicznej.

§ 71. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A42PU**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowę techniczno-produkcyjną - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
   b) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych,
   c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków o funkcjach mieszkaniowych,
   d) obowiązek stosowania dla wszystkich budynków ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
   e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji ścian,
   f) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej z ul. Kościelnej,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne użytkowe, max.10 m do gzymsu, jednak nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy,
   b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci min. 15 ^{o},
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 60 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki zgodnie z ustaleniami § 39,
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działki,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 72. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A43Wz**, dla których ustala się:

1) adaptację dotychczasowego przeznaczenia - terenów infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
2) adaptację istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z funkcją podstawową,
3) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.

§ 73. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A44Koś**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków z urządzeniami technicznymi z możliwością rozbudowy i modernizacji pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w dziale II, rozdziale I,
2) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej od ulicy Dojazdowej.

§ 74. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A45Koś**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej - projektowana oczyszczalnia ścieków dla sołectwa Strumiany z urządzeniami technicznymi,
2) obowiązek lokalizowania nowej zabudowy i urządzeń związanych z naruszeniem struktury gruntu w odległości minimum 30 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
3) obsługa komunikacyjna terenu od drogi gminnej - ul. Spacerowej oznaczonej symbolem 12KDL,
4) wysokość zabudowy związanej z funkcją podstawową - maksymalnie 10 m do gzymsu,
5) w budynku oczyszczalni dopuszcza się dach płaski,
6) odprowadzenie oczyszczonych ścieków - do rzeki Warty krytym kanałem z przeciskiem przez wał przeciwpowodziowy,
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 50 %,

8) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie - 20 %.

§ 75. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem **A46MN-Mr**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - indywidualna zabudowa rekreacyjna tj. związana z użytkowaniem istniejących budynków letniskowych z możliwością przekształceń i adaptacji do funkcji mieszkalnych, a także realizacja indywidualnej zabudowy sezonowego użytkowania w celach wypoczynkowych wraz z niezbędną lokalną infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy o funkcjach mieszanych tj. mieszkaniowej jednorodzinnej oraz indywidualnej rekreacyjnej z możliwością przebudowy i wymiany funkcji oraz rozbudowy na warunkach jak dla nowej zabudowy,
   b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1, przy uwzględnieniu linii zabudowy według rysunku planu,
   c) obowiązek zachowania jednakowej kolorystyki oraz podobnych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic,
   f) dostępność komunikacyjna działek - wyłącznie na zasadach wynikających z rysunku planu,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy:
      - budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m od poziomu terenu do kalenicy,
      - budynków letniskowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7 m do kalenicy,
      - budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych i rekreacyjnych - dwu lub wielospadowe, zalecane dwu lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20-45^0 i kalenicy równoległej do ulic,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek: dla działek mieszkaniowych - 18 %, dla działek letniskowych - 10 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla działek mieszkaniowych - 50 %, dla działek letniskowych - 70 %,
   e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
3) zasady podziału nieruchomości: podział możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:
   a) minimalna powierzchnia działek mieszkaniowych - 1200 m^2, minimalna powierzchnia działek letniskowych - 900 m^2,
   b) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi dojazdowej - mieszkaniowej - 20 m, letniskowej - 18 m,
   c) dostęp do dróg dojazdowych i zasady podziału - ściśle według rysunku planu.

§ 76. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **A47E, A48E, A49E, A50E, A51E**, **A52E, E53E -** istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV, w tym: istniejące przewidziane do modernizacji, projektowane do budowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

Obsługę komunikacyjną stacji zapewniają istniejące i projektowane drogi (ulice) publiczne i wewnętrzne za wyjątkiem stacji oznaczonej symbolem A52E dostępnej od strony ciągu pieszego o symbolu 1KDx.

§ 77. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - stacje bazowe telefonii komórkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **A54T**, które plan przewiduje do zachowania. Obsługa komunikacyjna terenu - w ramach zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolem A40PU.

§ 78. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A55R**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze bez prawa do nowej zabudowy zagrodowej,
2) adaptację istniejącej zabudowy rolniczej z możliwością rozbudowy ograniczonej wyłącznie do obiektów rolniczych, niemieszkalnych. Dla rozbudowywanych obiektów ustala się maksymalną wysokość budynków - 8 m do kalenicy, powierzchnia zabudowy - w zależności od potrzeb gospodarstwa rolnego, jednak nie więcej niż 300 m^2,
3) dojazdy do terenów rolnych z wykorzystaniem istniejących wjazdów bezpośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych lub przez zabudowane zagrody rolnicze stanowiące własność tych samych użytkowników,
4) dopuszcza się podziały nieruchomości wyłącznie związane z potrzebami gospodarstw rolnych.

§ 79. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A56R-Rz**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie - tereny rolnicze z dominacją łąk i pastwisk, bez prawa do jakiejkolwiek zabudowy,
2) zakaz zmiany dotychczasowego użytkowania,
3) podziały nieruchomości możliwe wyłącznie w ramach potrzeb gospodarstw rolnych.

§ 80. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A57ZZw** - istniejących wałów przeciwpowodziowych, dla których ustala się:
1) zachowanie przebiegu istniejących wałów oraz ich przebudowę i modernizację na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach,
2) obowiązek zapewnienia pasa terenu o szerokości min. po 10 m z każdej strony wolnego od zabudowy, trwałych ogrodzeń i nasadzeń na potrzeby komunikacji związanej z przebudową wałów,
3) obowiązek zapewnienia odległości min. 50 m od stopy wału, z zakazem nowej zabudowy i robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu.

§ 81. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A58ZZ-ZL**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń łęgowa i zadrzewienia stanowiące obudowę biologiczną rzeki Warty w granicach bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
2) zachowanie i ochronę istniejącego zagospodarowania terenu bez prawa do zmian,
3) zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

§ 82. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **A59ZL** z zakazem zmiany funkcji i zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

§ 83. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A60ZZ-US-ZL**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: przepuszczenie wód powodziowych,
2) przeznaczenie dopuszczalne: niekubaturowe rekreacyjne zagospodarowanie i użytkowanie terenu, plaża, pomosty, przystań kajakowa,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz sadzenia nowych drzew i krzewów mogących zagrozić swobodnemu spływowi wód powodziowych,
   b) zachowanie i pielęgnacja istniejących siedlisk zieleni łęgowej, o ile nie stanowi ona istotnej przeszkody dla funkcji podstawowej,
   c) teren od kilkudziesięciu lat jest rejonem sezonowego wypoczynku zbiorowego i indywidualnego i w związku z tym plan dopuszcza jego zagospodarowanie wyłącznie dla obsługi rekreacji zbiorowej, bez obiektów kubaturowych,
   d) ustala się obowiązek likwidacji istniejących domów letniskowych zarówno trwale jak i nietrwale związanych z gruntem wraz z rozbiórką ogrodzeń,
   e) w ramach zagospodarowania obiektami i urządzeniami obsługi rekreacji zbiorowej dopuszcza się: urządzenie pomostów, plaży piaszczystej i trawiastej, pole namiotowe, pole biwakowe itp. stanowiące obiekty i urządzenia niekubaturowe,
   f) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone symbolem 16KDW i 17KDW,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) z uwagi na zakaz zabudowy kubaturowej - nie określa się wskaźników i gabarytów kształtowania zabudowy,
   b) z uwagi na ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych odnoszące się do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego - projekt zagospodarowania terenu na etapie przed pozwoleniem na budowę wymaga każdorazowego uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu,
3) zasady dotyczące scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, w całości jest własnością wspólnoty wiejskiej Burzenina, ustala się zakaz podziałów.

§ 84. Wyznacza się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - koryto rzeki Warty, oznaczone na rysunku planu symbolem **A61WS** oraz pozostałe wody otwarte (rów melioracyjny, stawy i starorzecza) oznaczone symbolem **A62WS,** dla których ustala się:
1) ochronę i zachowanie dotychczasowego biegu rzeki, rowu melioracyjnego i konturu stojących wód otwartych,
2) zakaz pozyskiwania piasku rzecznego z dna i brzegów rzeki.

§ 85. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A63ZN** przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni prawnie chronionej na podstawie przepisów o ochronie przyrody - fragment Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Góry Wapienne” bez prawa do zabudowy oraz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania (nieużytek).

Ustalenia dla jednostki B - sołectwo Witów, części wsi Witów, Sambórz

§ 86. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B1U$_1$-ZP**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi publiczne związane z opieką społeczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w terenie zieleni urządzonej,
2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - mieszkalnictwo rezydencjalne w przypadku odzyskania dworu przez spadkobierców dawnego właściciela,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącego obiektu pałacowego z istniejącym założeniem parkowym wraz z obiektami towarzyszącymi oraz możliwość przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych poniżej,
   b) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz § 20 dotyczące obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołów zabytkowych,

c) obowiązek zachowania zabytkowej alei stanowiącej drogę dojazdową do dworu,
d) obowiązek prowadzenia wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej, w sposób nie naruszający systemu korzeniowego drzew,
e) adaptację istniejącej i służącej wyłącznie potrzebom funkcji usług publicznych oczyszczalni ścieków z możliwością jej przebudowy i modernizacji. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej dla Witowa - dopuszcza się likwidację oczyszczalni.

2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80 % powierzchni terenu,
b) zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
c) lokalizację ogrodzenia frontowego w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, zakaz ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych, preferowane ogrodzenia ażurowe i z żywopłotów,
d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39 ust.1 pkt 2,

3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, obowiązuje zakaz podziałów wtórnych,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 87. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B2U$_1$**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi o charakterze publicznym,

2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarcza, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącego budynku z możliwością rozbudowy i przebudowy,
b) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 8 m do kalenicy,
b) dopuszcza się parterową zabudowę gospodarczą o powierzchni użytkowej do 40 m2 na potrzeby funkcji podstawowej,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej - 30 % powierzchni działki,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
e) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych w proporcjach określonych w § 39,
f) zakaz ogrodzeń prefabrykowanych i z elementów betonowych od drogi wojewódzkiej,

3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów.

§ 88. Wyznacza się tereny, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi turystyki zbiorowej z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **B3Mr**, dla których ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej funkcji i zabudowy ośrodka wypoczynkowego,
b) dopuszczenie zmiany rodzaju wypoczynku zbiorowego na indywidualny pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do terenu kosztem likwidacji służebności przejazdu,
c) zakaz rozbudowy ośrodka,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowa wyłącznie drewniana, parterowa, bez podpiwniczenia, maksymalnie 5,5 m do kalenicy,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25 % powierzchni terenu,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
d) preferowane ogrodzenia ażurowe i z żywopłotów nawiązujące do ogrodzenia zespołu parkowo-pałacowego,

3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem zmiany dotychczasowej obsługi komunikacyjnej ze służebności przejazdu na zapewnienie odrębnego dojazdu oraz minimalnej powierzchni dzielonych części po 1000 m^2,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust. 2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 89. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B4RM-MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa z preferencją funkcji agroturystycznej,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjalnym.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zagospodarowanie całej działki funkcjami, o których mowa w ust.1 bez możliwości podziału nieruchomości,
   b) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w dostosowaniu do założonych funkcji na warunkach określonych poniżej,
   c) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej publicznej o symbolu 19KDD. Dojazd aleją zabytkową stanowiącą część założenia dworsko-parkowego do terenu oznaczonego symbolem $B1U_1$-ZP wymaga odrębnego uzgodnienia z WUOZ i jest zależny od programu zagospodarowania terenu,
2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy związanej z funkcją agroturystyczną i mieszkalną - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z funkcją zagrodową - maksymalnie 7,5 m do kalenicy,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 15 %,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
   d) preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów, nawiązujące do ogrodzenia zespołu parkowo-pałacowego, zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
   e) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz podziału terenu,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 90. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B5MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem związanych z tą funkcją zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży,
   b) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % powierzchni mieszkalnej,
   c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie b,

d) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wg rysunku planu,
e) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów i urządzeń sytuowanych na terenie ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
f) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi dojazdowe: publiczna i wewnętrzna według rysunku planu,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość budynków i urządzeń - 2 kondygnacje nadziemne, wysokość liczona od powierzchni terenu do kalenicy - maksymalnie 9 m,
b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1 m npt,
c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
d) budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, maksymalnie do powierzchni zabudowy 80 m^2, sytuowane w głębi działek z możliwością zbliżenia się do granicy z działką sąsiednią,
e) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni całkowitej działek - 30 %,
f) obowiązek pozostawienia minimum 30 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
g) w przypadku prowadzenia gospodarczej działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z tą działalnością - w granicach własnej działki,

3) zasady podziału nieruchomości; wyłącznie zgodnie z rysunkiem planu,
4) na części terenu obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 91. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B6MN-Mr**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz indywidualna zabudowa rekreacyjna na własnych działkach,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: wolno stojące garaże, usługi nieuciążliwe prowadzone wyłącznie w części budynku mieszkalnego, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wymagającej odrębnych budynków.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) na działce w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jak i na działce rekreacyjnej może być wybudowany jeden budynek mieszkalny lub rekreacyjny oraz jeden budynek garażowy,
b) w przypadku realizacji zarówno budynku rekreacyjnego (lub/ mieszkalnego) jak i garażu na jednej działce - obowiązuje stosowanie jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
c) obowiązują linie zabudowy według rysunku planu,
d) obsługę komunikacyjną zapewnia droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 19KDD,
e) od strony drogi dojazdowej - zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz rekreacyjne wyłącznie niepodpiwniczone, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 7,5 m do kalenicy, o dachach spadowych i kącie nachylenia połaci 20-45^{0}, budynki wolno stojących garaży - jednokondygnacyjne, o dachach spadowych o kącie nachylenia połaci nawiązującym do budynku mieszkalnego,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 10 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 %,

3) zasady podziału nieruchomości: podział na działki z zabudową mieszkaniową i/lub rekreacyjną wyłącznie na podstawie ustaleń przedstawionych na rysunku planu,

4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 92. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B7U-MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa o charakterze niepublicznym wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i mieszkaniową z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych poniżej,
   b) nowa zabudowa z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy linii zabudowy oraz obowiązku zapewnienia ochrony pomnikowi przyrody znajdującemu się na terenie,
   c) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
   d) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony przestrzeni publicznych,
   e) zakaz lokalizacji budynków o charakterze tymczasowym,
   f) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni maksymalnie 4 m^2, również podświetlonych,
   g) obsługę komunikacyjną zapewnia droga powiatowa Nr 1708E, lokalna,
2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość: budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 8 m do gzymsu lub attyki, budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej związanej z potrzebami założonych funkcji - 1 kondygnacja, maksymalnie 5 do kalenicy,
   b) dla budynków mieszkalnych jak i usługowych dachy dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej prostopadłej do bocznych tj. północnej i południowej, granic terenu, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 35 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
   e) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych zgodnie z § 39 ust.1 pkt 2
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 93. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **B8MN**, dla których ustala się:

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącego podziału na działki i lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) zakaz zabudowy usługowej i innej nie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
   c) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej (bezpośrednio od drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG)
2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy,
   b) garaże i program gospodarczy związany z funkcją podstawową należy uwzględnić w bryle budynku mieszkalnego,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %,
e) od strony drogi wojewódzkiej - zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych betonowych,
3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 94. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B9PU,** dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składów i magazynów,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa oraz funkcja mieszkalna związana z obsługą terenu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
b) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych,
c) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej od drogi powiatowej Nr 1708E, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do gzymsu. Ustalenia te nie dotyczą obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika z innych wymogów (np. dźwigi, maszty, itp.),
b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci min. 15 ^{o},
c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 40 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki zgodnie z ustaleniami § 39,
3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 95. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B10RM-MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące oraz nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji,
b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust. 1. Dopuszczenie usług wymagających ustanowienia zjazdu publicznego uwarunkowane jest uzyskaniem odrębnej zgody zarządcy drogi wojewódzkiej.
c) dopuszcza się sytuowanie na działkach dwóch domów mieszkalnych pod warunkiem korzystania z tego samego dotychczasowego wjazdu na działkę z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG,
d) sytuowanie budynków na działkach z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,

e) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej - wyłącznie na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z usługami, zgodnie z ustaleniami § 39,
g) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych od strony ulic,
h) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej nieruchomości, tj. bezpośrednio z drogi głównej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja użytkowa, usługowej - 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6 m do kalenicy, rolniczej - maksymalnie 7,5 do kalenicy,
b) dachy dwu lub czterospadowe o głównej kalenicy równoległej do ulic, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i związanej z potrzebami zagrody rolniczej; dachy dla budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $20\text{-}45^0$, dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczych i związanych z potrzebami zagrody rolniczej,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 30 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39,

3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących zasad:
a) dzielone działki nie będą mniejsze niż 1000 m^2,
b) szerokość krótszego boku nie będzie mniejsza niż 18 m,
c) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek - tylko z dróg (ulic) publicznych wyznaczonych w planie, przy czym dla działek położonych przy drodze wojewódzkiej tylko istniejącymi zjazdami z tej drogi,
d) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować dojazd do pól uprawnych w części nieruchomości, z której odbywa się podział,

4) dla części terenów oznaczonych tym symbolem w granicach strefy ochrony i obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 22 ust.2 .

§ 96. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B11MN,** dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu linii zabudowy wyznaczonej już istniejącą zabudową, według rysunku planu,
c) usługowa działalność gospodarcza może być prowadzona wyłącznie w części budynku mieszkalnego lub dobudowanej do budynku części usługowej pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie stanowić więcej niż 30 % powierzchni użytkowej mieszkalnej,
d) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych spadowe o głównym kierunku kalenicy równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci dachowych 20-45^0,
   c) wysokość budynków gospodarczych i wolno stojących garaży - 1 kondygnacja użytkowa, dopuszcza się dachy jednospadowe,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
   f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc postojowych dla potrzeb wynikających z prowadzonej działalności usługowej,
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów,
4) obowiązują ustalenia § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 97. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B12MN,** dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z funkcjami uzupełniającymi w ramach istniejących podziałów nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
   b) dojazdy do działek zapewnia istniejąca droga lokalna oznaczona symbolem 4KDL,
   c) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działek,
   d) obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych dla budynków sytuowanych na jednej działce,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi publicznej,
2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, wysokość budynków gospodarczych i związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 6 m do kalenicy,
   b) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kierunku głównym kalenicy równoległym do boków działek i kącie nachylenia połaci 20-45^0,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 25 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 %,
   e) obowiązek zapewnienia na działce miejsc postojowych w związku z potrzebami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej,
3) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek i ich zagospodarowanie wspólnym programem inwestycyjnym; warunkiem dokonywania podziałów jest łączne spełnienie warunków:
   a) powierzchnia działek powstałych po podziale będzie nie mniejsza niż 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działki tj. boku przylegającego do drogi będzie nie mniejsza niż 18 m,
   c) wydzielone działki będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
4) obowiązuje zachowanie ustaleń § 22 ust.2 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej.

§ 98. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B13R**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze bez prawa do zabudowy,
2) dopuszcza się podziały nieruchomości wyłącznie związane z potrzebami gospodarstw rolnych,
3) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
4) dojazd do terenu rolniczego: z istniejących dróg publicznych lub dojazdowych wewnętrznych, przy wykorzystaniu przejazdów przez zabudowane części zagród rolniczych tych samych właścicieli lub użytkowników.

§ 99. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **B14ZL** z zakazem zmiany funkcji i zabudowy nie związanej z gospodarką leśną. Lasy, oznaczone tym symbolem pełnią funkcję lasów glebochronnych i o objęcie ich statusem ochronnym należy wystąpić do właściwego organu.

§ 100. Wyznacza się pozostałe tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **B15ZL** nie przewidziane do objęcia ochroną, z zakazem zabudowy i zmiany dotychczasowej funkcji.

§ 101. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **B16R/ZL**, przeznaczone docelowo do zalesienia, dla których ustala się:
1) zakaz zabudowy do czasu faktycznego zalesienia,
2) dopuszcza się podziały nieruchomości związane wyłącznie z potrzebami gospodarki rolnej lub leśnej,
3) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 102. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku symbolami **B17E** i **B18E**, dla których ustala się przeznaczenie terenu pod istniejące obiekty i urządzenia elektroenergetyki przewidziane do przebudowy i modernizacji na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym. Obsługę komunikacyjną stacji zapewnia droga powiatowa lokalna o symbolu 3KDL oraz aleja dojazdowa do dworu stanowiąca część założenia dworsko-parkowego. Z uwagi na położenie w sąsiedztwie dworu - zaleca się przebudowę stacji na wnętrzową w rodzaju „słup ogłoszeniowy".

Ustalenia szczegółowe dla jednostki C - sołectwo Strumiany

§ 103. 1**.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C1US**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie - tereny sportu i rekreacji. Obiekt nie stanowi terenów imprez masowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - w okresie tymczasowym: awaryjne ujęcie wody wykorzystywane wyłącznie dla celów przeciwpożarowych i gospodarczych (podlewanie murawy stadionu).

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącego stadionu sportowego, oraz sezonowego ośrodka wypoczynkowego (wynajem domków letniskowych),
   b) adaptację istniejącego ośrodka wypoczynkowego z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
   c) zakaz lokalizacji innej funkcji niż sportowo-rekreacyjna,
   d) docelową likwidację istniejącej studni głębinowej,
   e) zapewnienie na własnym terenie miejsc parkingowych wynikających z potrzeb organizacji imprez sportowych,

f) zakaz wykonywania sadzawek, dołów i rowów, a także budowy nowych obiektów i urządzeń budowlanych wymagających naruszenia struktury gruntu na obszarze położonym w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego. Ewentualne prace związane z przebudową lub dopuszczeniem budowy nowych podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w tym obszarze wymagają odrębnego uzgodnienia z organem właściwym w sprawie utrzymania wału przeciwpowodziowego,
g) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej od drogi gminnej oznaczonej symbolem 12KDL,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy związanej z obsługą sportu i rekreacji - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m do gzymsu, wysokość domków letniskowych - maksymalnie 6 m do kalenicy,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 5 %,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90 %,
d) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi gminnej, maksymalna wysokość ogrodzeń ażurowych - 160 cm,
e) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu leśnego, wycinka - dopuszczalna tylko ze względów sanitarnych i pielęgnacyjnych,

3) zasady scaleń oraz podziału nieruchomości: podział dopuszczalny w przypadku zmiany właściciela oraz dla rozdzielenia funkcji sportowej i rekreacyjnej. Warunkiem dokonania podziału jest mozliwość spełnienia warunków określonych w niniejszym paragrafie.

§ 104. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej niepublicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **C2U₂**, dla których ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy usługowej w zakresie handlu i gastronomii z możliwością przebudowy i rozbudowy,
b) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
c) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej wyłącznie z drogi gminnej oznaczonej symbolem 12KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 16KDW,
d) zakaz grodzenia terenu trwale związanego z gruntem, dopuszcza się ogrodzenia przenośne i niskie, maksymalnie do wysokości 120 cm,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy: wyłącznie parterowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
b) preferencje dla zabudowy drewnianej, z wykluczeniem materiałów okładzinowych w rodzaju siding,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 30 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
e) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 39, przy czym obowiązuje zakaz całościowego utwardzania nawierzchni parkingów. Dopuszcza się nawierzchnię ażurową wyłożoną kształtkami przerośniętymi trawą,
f) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu przynajmniej na 50 % powierzchni oznaczonej symbolem,

3) zasady dotyczące scaleń i podziału nieruchomości: tereny nie wymagają scaleń, podział dopuszczalny wyłącznie dla terenu usługowego dostępnego od drogi wewnętrznej 16KDW, położonego w sąsiedztwie ośrodka wypoczynkowego pod warunkiem, że dzielone działki będą miały dostęp do tej i ich wielkość nie będzie mniejsza niż 200 m^2.

§ 105. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C3RM-MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące usługi nieuciązliwe, nieuciążliwe zakłady o charakterze rzemieślniczym spełniające warunki działu II rozdziału I § 8-15.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji,
   b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust. 1,
   c) sytuowanie budynków na działkach z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
   d) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej - wyłącznie na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
   e) zakaz jakiejkolwiek zabudowy oraz kopania dołów, sadzawek i rowów oraz prowadzenia działań związanych z narudzeniem struktury gruntu w odległości minimum 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Ewentualna rozbudowa istniejących budynków położonych w strefie mniejszej niż 50 m od wału, wymaga odrębnego każdorazowego uzgodnienia z organem właściwym w sprawach utrzymania wału,
   f) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych od strony ulic,
   g) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej nieruchomości,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja użytkowa, usługowej i wytwórczej - 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6 m do kalenicy,
   b) dachy dwu lub czterospadowe o głównej kalenicy równoległej do ulic, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i związanej z potrzebami zagrody rolniczej; dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $20\text{-}45^0$,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 30 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
   e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,
   f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39,
3) zasady scaleń i podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia nastepujących wymagań:
   a) dzielone działki nie będą mniejsze niż 1000 m^2,
   b) szerokość krótszego boku nie będzie mniejsza niż 18 m,
   c) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek - tylko z dróg (ulic) publicznych wyznaczonych w planie,
   d) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować dojazd do pól uprawnych w części nieruchomości, z której odbywa się podział.

§ 106. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C4MN-U**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi oraz nieuciązliwe zakłady usługowo-wytwórcze o charakterze rzemieślniczym spełniające warunki działu II rozdziału I dotyczącego wymagań ochrony środowiska.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach wynikających z niniejszego paragrafu,
b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zakładu cukierniczego do wielkości stanowiącej 150 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy północnej granicy działki, przy czym długość budynków w łącznej długości granicy nie może przekraczać 15 %,
d) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg dojazdowych,
e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,

2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej i związanej z prowadzoną działalnością - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m od poziomu terenu,
b) dachy spadowe: budynku mieszkalnego - wielospadowe, dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się jednospadowe,
c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 30 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
e) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych wynikających z prowadzonej działalności w obrebie własnej działki,

3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny na dwie części uwarunkowany bezpośrednim dostępem do dróg dojazdowych.

§ 107. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C5MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszacej jej zabudowy gospodarczej, garaży i usług nieuciążliwych z mozliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach jak dla zabudowy nowej,
b) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się też lokalizację związanych z tą funkcją zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży,
c) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % powierzchni użytkowej mieszkalnej,
d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c,
e) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wg rysunku planu,
f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek,
g) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów sytuowanych na działce ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
h) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi lokalne, dojazdowe publiczne i dojazdowe wewnętrzne według rysunku planu,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość liczona od powierzchni terenu do kalenicy - maksymalnie 9 m,
b) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
c) budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, maksymalnie do powierzchni zabudowy 80 m^{2},
d) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni całkowitej działek - 25 %,
e) obowiązek pozostawienia minimum 40 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
f) w przypadku prowadzenia gospodarczej działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z tą działalnością - w granicach własnej działki,

3) zasady podziału nieruchomości; zgodnie z rysunkiem planu.

§ 108. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C6MN-Mr**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - indywidualna zabudowa rekreacyjna tj. związana z użytkowaniem istniejących budynków letniskowych z możliwością przekształceń i adaptacji do funkcji mieszkalnych, a także realizacja indywidualnej zabudowy sezonowego użytkowania w celach wypoczynkowych wraz z niezbędną lokalną infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) adaptację istniejącej zabudowy o funkcjach mieszanych tj. mieszkaniowej jednorodzinnej oraz indywidualnej rekreacyjnej z możliwością przebudowy i wymiany funkcji oraz rozbudowy na warunkach jak dla nowej zabudowy,
b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1, przy uwzględnieniu linii zabudowy według rysunku planu,
c) obowiązek zachowania jednakowej kolorystyki oraz podobnych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
e) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic,
f) dostępność komunikacyjna działek - wyłącznie na zasadach wynikających z rysunku planu,

2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m od poziomu terenu do kalenicy,
- budynków letniskowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7 m do kalenicy,
- budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
b) dachy budynków mieszkalnych i rekreacyjnych dwu lub wielospadowe, zalecane dwu lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20-45^{0} i kalenicy równoległej do ulic,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek: dla działek mieszkaniowych - 18 %, dla działek letniskowych - 10 %,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla działek mieszkaniowych - 50 %, dla działek letniskowych - 70 %,
e) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 160 cm,

3) zasady podziału nieruchomości: podział możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:
   a) minimalna powierzchnia działek mieszkaniowych - 1200 m^2, minimalna powierzchnia działek letniskowych - 900 m^2,
   b) minimalna długość krótszego boku działki - mieszkaniowej - 20 m, letniskowej - 18 m,
   c) dostęp do dróg dojazdowych i zasady podziału - według rysunku planu.

§ 109. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C7MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach jak dla zabudowy nowej,
   b) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się też lokalizację związanych z tą funkcją zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży,
   c) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % powierzchni mieszkalnej,
   d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c,
   e) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy wg rysunku planu,
   f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek,
   g) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów sytuowanych na działce ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
   h) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi lokalne i dojazdowe według rysunku planu,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość liczona od powierzchni terenu do kalenicy - maksymalnie 9 m,
   b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1 m npt,
   c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^o,
   d) budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, maksymalnie do 80 m^2 powierzchni zabudowy,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni całkowitej działek - 25 %,
   f) obowiązek pozostawienia minimum 40 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
   g) w przypadku prowadzenia gospodarczej działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z tą działalnością - w granicach własnej działki,
3) zasady podziału nieruchomości; wyłącznie zgodnie z rysunkiem planu.

§ 110. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C8MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwa zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług - przy projektowanej ulicy, z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   b) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % użytkowej powierzchni mieszkalnej,
   c) zakaz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych oraz o wysokości powyżej 160 cm,
2) wskaźniki i gabaryty zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu - jak dla terenu oznaczonego symbolem C7MN,
3) zasady podziału nieruchomości: wyłącznie według zasad wynikających na rysunku planu.

§ 111. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C9U-MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa lub o uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) obowiązek lokalizacji nowej zabudowy o funkcjach, o których mowa w ust.1 z uwzględnieniem obowiązującej i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zjazdów publicznych z dróg lokalnych i dojazdowych, zjazdy z drogi wojewódzkiej wymagają odrębnej zgody zarządcy drogi,
   b) dopuszcza się zagospodarowanie działek w całości funkcją podstawową; konsekwencją tegoż jest obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach terenów o różnych funkcjach,
   c) zakazuje się zagospodarowania terenu wyłącznie funkcją mieszkaniową, ustala się, że minimalny udział zabudowy o usługowej funkcji podstawowej nie może być mniejszy niż 50 % powierzchni mieszkalnej,
   d) obowiązek jednakowej kolorystyki oraz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi wojewódzkiej i pozostałych ulic,
   f) obsługa komunikacyjna działek - według zasad przedstawionych na rysunku planu,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy: budynków usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 10 m do gzymsu; budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy,
   b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków do 1 m npt,
   c) dachy budynków mieszkalnych jak i usługowych - dwu lub wielospadowe o kalenicy równoległej do ulicy z wjazdem, a dla działek narożnych - równolegle do obydwu dróg, o kącie nachylenia połaci 15-45^0,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 50 %,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   f) obowiązek zapewnienia na działce miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39,
   g) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych - 160 cm,

3) zasady podziału nieruchomości: wyłącznie według zasad przedstawionych na rysunku planu.

. **§ 112.** 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C10U$_2$**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa niepubliczna z preferencją obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (stacja paliw, motel, stacja obsługi, salon sprzedaży, itp.),
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń, zaplecze gospodarczo-magazynowe obiektów o funkcji podstawowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) lokalizację zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 z obowiązkiem uwzględnienia linii zabudowy według rysunku planu,
   b) zakaz funkcji mieszkalnej,
   c) obsługa komunikacyjna terenu - wyłącznie od drogi gminnej, lokalnej,
   d) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony obydwu ulic,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy - 2-3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 10 m do gzymsu, 12 m do kalenicy,
   b) możliwość podpiwniczenia budynków do wysokości 1 m npt,
   c) zakaz realizacji obiektów o funkcji handlowej z powierzchnią sprzedaży ponad 500 m^2,
   d) dachy dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do drogi wojewódzkiej i kącie nachylenia połaci 20-45^0,
   e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku 40 m,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40%,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   h) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39,
   i) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren należy zagospodarować po scaleniu 3 działek, brak możliwości zagospodarowania każdej z działek z osobna.

§ 113. 1. Wyznacza się tereny do zagospodarowania i zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **C11U$_2$**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa niepubliczna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zieleń, parkingi,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) lokalizację zabudowy wyłącznie usługowej przy uwzględnieniu linii zabudowy według rysunku planu,
   b) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z drogi gminnej, lokalnej,
   c) zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 7 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę parterową,
   b) dachy spadowe o kalenicy głównej równoległej do drogi wojewódzkiej i kącie nachylenia połaci 15-35^0,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 30 %,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %,
   e) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 39,

3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem zagwarantowania dojazdu z wykluczeniem zjazdów publicznych z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienia minimalnej powierzchni dzielonych działek usługowych 500 m^2.

§ 114. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem **C12MN**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach jak dla zabudowy nowej,
   b) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizację związanych z tą funkcją zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży,
   c) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego lub gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia usługowa na działce maksymalnie stanowić będzie 60 % powierzchni mieszkalnej,
   d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowe z obowiązkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c,
   e) sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy wg rysunku planu,
   f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek maksymalnie na długości 10 m,
   g) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów sytuowanych na działce ujednoliconych materiałów wykończeniowych, w szczególności elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki,
   h) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi lokalne i dojazdowe według rysunku planu,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość liczona od powierzchni terenu do kalenicy - maksymalnie 9 m,
   b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1 m npt,
   c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 20-45^o,
   d) budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, maksymalnie do powierzchni zabudowy 80 m^2, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15^0,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni całkowitej działek - 25 %,
   f) obowiązek pozostawienia minimum 40 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
   g) w przypadku prowadzenia gospodarczej działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z tą działalnością - w granicach własnej działki,
3) zasady podziału nieruchomości; wyłącznie zgodnie z rysunkiem planu.

§ 115. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C13MN-U**, dla których ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: usługi niepubliczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i mieszkaniową z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych poniżej,
   b) nowa zabudowa z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy linii zabudowy oraz obowiązku zapewnienia wjazdu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 18KDL. Ewentualny zjazd z drogi wojewódzkiej wymaga odrębnej zgody zarządcy drogi,
   c) obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynku mieszkalnego i usługowych sytuowanych na działce,
   d) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony przestrzeni publicznych,
   e) zakaz lokalizacji budynków o charakterze tymczasowym,
   f) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni maksymalnie 4 m^2, również podświetlonej,
   g) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 18KDL,
2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość: budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 8 m do gzymsu, budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej związanej z potrzebami założonych funkcji - 1 kondygnacja, maksymalnie 5 do kalenicy,
   b) dachy spadowe o kalenicy prostopadłej do drogi wojewódzkiej,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 35 %,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
   e) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych zgodnie z § 39 ust.1 pkt 2,
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 116. 1**.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C14PU**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa oraz związana z obsługą komunikacji, w tym m.in. stacja paliw płynnych i gazowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptację istniejącej zabudowy o charakterze produkcyjno-usługowym i magazynowym z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach wynikających z ustaleń niniejszego paragrafu,
   b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust.1,
   c) zakaz funkcji mieszkaniowej,
   d) obsługa komunikacyjna terenu - wyłącznie z drogi publicznej lokalnej z wykluczeniem nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej,
   e) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych,
   f) zakaz nowej zabudowy w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę parterową,
   b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci minimum 15^0,
   c) zakaz podpiwniczenia budynków,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 35 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
f) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności w nawiązaniu do ustaleń § 39,
3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 117. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C15ZP**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona ogólnodostępna z możliwością urządzenia osiedlowego placu zabaw dla dzieci,
2) dopuszcza się ogrodzenie terenu - z siatki na podmurówce, lub z prętów metalowych, słupki murowane lub metalowe, do wysokości maksymalnie 160 cm,
3) dopuszcza się zabudowę placu zabaw związaną z założoną funkcją - budynek świetlicy, parterowy o wysokości maksymalnie 6 m do kalenicy, z dachem spadowym, usytuowany przy uwzględnieniu linii zabudowy według rysunku planu,
4) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 5 %,
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 %.

§ 118. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **C16E, C17E, C18E, C19E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyki przewidziane do przebudowy i budowy na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym. Obsługa komunikacyjna stacji - z istniejących i projektowanych dróg(ulic) publicznych lub wewnętrznych oraz dojazdów wg rysunku planu.

§ 119. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C20ZZw** - istniejących wałów przeciwpowodziowych, dla których ustala się:
1) zachowanie przebiegu istniejących wałów oraz ich przebudowę i modernizację na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach,
2) obowiązek zapewnienia pasa terenu o szerokości min. po 10 m z każdej strony wolnego od zabudowy i trwałych ogrodzeń na potrzeby komunikacji związanej z przebudową wałów,
3) obowiązek zapewnienia odległości min. 50 m od stopy wału, z zakazem nowej zabudowy i robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu.

§ 120. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **C21ZL,** przewidziane do zachowania i pielęgnacji z zakazem zmiany funkcji i zakazem zabudowy z zastrzeżeniem prowadzenia niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 121. Wyznacza się tereny rolnicze, przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **C22R/ZL** z zakazem zabudowy do czasu faktycznego zalesienia.

Dział IV
Przepisy końcowe

§ 122. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości:
1) w jednostce A, Burzenin: dla terenów o symbolu A26MN - 30 %,
2) w jednostce B, Witów: dla terenu o symbolu B5MN - 20 %,
3) w jednostce C, Strumiany: dla terenów o symbolach:
a) C5MN w części obejmującej działkę Nr 132/6 - 30 % ,
b) C6MN-Mr - 30 %,
c) C7MN - 30 %,
d) C8MN - 30 %,
e) C9U-MN - 30 %,
f) $C10U_2$ - 30 %,

g) $C11U_2$ - 30 %,
h) C12MN - w części położonej na wschód od drogi 9KDL - 30 %,
i) C14PU - 20 %.

§ 123. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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

Z-ca Przewodniczącego Rady
Elżbieta Grzelak