

**UCHWAŁA NR V/18/2019
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia 25 lutego 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice
w gminie Koluszki**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/88/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/144/2017 z dnia 6 listopada 2017 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, przyjętego uchwałą Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017 roku, Rada Miejska w Koluszkach uchwała, co następuje:

**Rozdział I.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXVIII/144/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 6 listopada 2017 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Koluszkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zielen i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 13) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 14) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) strefy zieleni;
- 6) pozostałości budowli, ruiny;
- 7) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem w GEZ;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Mrogi;
- 2) granice parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) lokalizacje stanowisk archeologicznych;
- 4) pomniki przyrody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMN**;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMW**;
- 3) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1US** do **3US**;
- 4) teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolami **1R**;
- 5) tereny rolnicze – użytki zielone – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1Rz** do **11Rz**;
- 6) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolami **1ZP**;
- 7) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **4ZL**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**;
- 9) tereny parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KS** do **5KS**;
- 10) tereny dróg publicznych:

- a) dróg zbiorczych – oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ**,
- b) drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
- c) dróg dojazdowych – oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD do 4KDD**,
- d) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDX**,
- e) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych – oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KX do 3KX**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się ochronę obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;
- 3) ustala się wymagania dotyczące rewaloryzacji obiektów i obszarów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;
- 4) ustala się zasady podziału na działki budowlane terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających dróg,
 - b) terenów leśnych,
 - c) innych obiektów lub terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska ustala się klasyfikację akustyczną:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami od 1US do 3US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1UMN i 1UMW, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

- 5) w terenach wymienionych w pkt 4 zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) pozostałych terenów niewymienionych w pkt 4 nie klasyfikuje się;
- 7) wprowadza się ograniczenia w zakresie intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 8) w zakresie ochrony pomników przyrody (grupy drzew zlokalizowanych w parku podworskim w Lisowicach) ustala się:
 - a) obowiązek ich zachowania i pielęgnacji; wycięcie ich jest dopuszczalne jedynie w przypadku stwarzania zagrożenia dla bezpieczeństwa powszechnego,
 - b) w zasięgu ich koron zakazuje się zmiany sposobu zagospodarowania ziemi, lokalizowania zabudowy, naruszania gruntu na głębokości przekraczającej 0,3 m, zanieczyszczania gleby,
 - c) zachowanie pozostałych warunków ochrony, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń przy zastosowaniu technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

§ 9. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

- 1) nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) terenami publicznymi ustala się tereny:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (od 1WS do 3WS),
 - b) parkingów (od 1KS do 5KS),
 - c) dróg publicznych (1KDZ i 2KDZ, 1KDL, od 1KDD do 4KDD),
 - d) publicznego ciągu pieszo-jezdnego (1KDX),
 - e) publicznych ciągów pieszo-rowerowych (od 1 do 3KX);
- 3) w granicach terenów wymienionych w pkt 2 będą prowadzone inwestycje celu publicznego.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wymogi w zakresie ochrony:

- 1) założenia parkowego – park podworski wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/375/95 z dnia 30.05.1967 r., nr rej. 379) wraz z jego otoczeniem;
- 2) wnętrze zabytkowych dworu w Lisowicach wpisanych do rejestru zabytków (decyzja nr B/218/65);
- 3) dworu i czworaka w Lisowicach, na terenie parku umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) pozostałości budowli (przypuszczalnie kaplicy) zlokalizowanej nad brzegiem zbiornika w Lisowicach;
- 5) stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej.

2. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

3. Dla ochrony założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków w granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) uporządkowanie i rewaloryzację terenu;
- 2) zachowanie i ochronę obiektów o wartościach zabytkowych;
- 3) zachowanie istniejących osi widokowych;
- 4) obowiązek kontynuacji historycznych cech rozplanowania oraz form zabudowy;

- 5) dążenie do maksymalnego zachowania i konserwacji istniejącego drzewostanu;
- 6) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów wyłącznie jako uzupełnienie zabytkowej kompozycji zieleni;
- 7) budowę linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w systemie kablowym;
- 8) zakaz stosowania okładzin sidingowych na elewacjach budynków;
- 9) dopuszcza się wznoszenie ogrodzenia działek ażurowych o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przeseł z prefabrykatów betonowych; powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu, na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia;
- 10) działania inwestycyjne, w tym budowa publicznych ciągów pieszo-rowerowych oraz działania związane z wycinką i wprowadzaniem nasadzeń zieleni w obrębie strefy powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Dla ochrony wnętrza zabytkowych dworu w Lisowicach ustala się:

- 1) zachowanie, konserwację i ewentualną rekonstrukcję elementów zabytkowych;
- 2) obowiązek prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, prac remontowych i wykończeniowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla ochrony dworu w Lisowicach ustala się:

- 1) zachowanie i konserwację istniejącej substancji zabytkowej;
- 2) obowiązek dążenia do pełnej rewitalizacji obiektu.

6. Dla ochrony pozostałości budowli (przypuszczalnie kaplicy) – ruiny do zachowania, zlokalizowanej nad brzegiem zbiornika w Lisowicach ustala się:

- 1) zachowanie, konserwację oraz zabezpieczenie pozostałości budowli;
- 2) dopuszcza się odbudowę obiektu przy zachowaniu aktualnej powierzchni zabudowy, wysokości nieprzekraczającej 10 m oraz zastosowaniu dachu dwu lub wielospadowego o kącie nachylenia połaci do 75°.

7. Dla ochrony stanowisk archeologicznych:

- 1) wskazuje się 2 stanowiska archeologiczne – zabytki archeologiczne o nr AZP: 66-55/3 66-55/12, które są zlokalizowane w granicach planu oraz ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół ww stanowisk - strefa ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) ochronę terenów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Mrogi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluśki-Tomaszów.

§ 12. W zakresie scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się szczegółowych zasad i warunków, gdyż nie ma takiej potrzeby.

§ 13. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50 m lub wyższych należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) w odległości 5 m i mniejszej od osi pokazanych na rysunku planu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zakazuje się lokalizowania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, obiektów budowlanych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;
- 3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 ograniczenia sformułowane w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) pozostałe ograniczenia – zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) dróg zbiorczych – oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) drogi lokalnej, oznaczony symbolem: 1KDL,
 - c) dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1 – 4KDD,
 - d) publicznego ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego symbolem: 1KDX,
 - e) publicznych ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych symbolami: 1 – 3KX;
- 2) powiązanie obszaru planu z układem komunikacji drogowej gminy i powiatu poprzez istniejące drogi publiczne zbiorcze i lokalną, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;
- 3) parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkowania poprzez:
 - a) budowę ogólnodostępnych parkingów, na terenach oznaczonych symbolami 1 – 5KS,
 - b) budowę miejsc postojowych i garaży w granicach działek i terenów ilości i na warunkach określonych dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe sieci: wodociągową, elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, teletechniczne a także rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej wodociągowej o parametrach i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym ochrony przeciwpożarowej,
 - b) do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z komunalnych wodociągów dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem 1ZP dla obsługi tego terenu oraz terenów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków przy korzystnych warunkach gruntowo – wodnych,

- d) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów ogólnodostępnych za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę powierzchniowo na teren własnej działki;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w postaci stacji transformatorowych, linii kablowych: średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w terenach przeznaczonych pod zabudowę lub parkingi,
 - d) przebudowę sieci w systemie napowietrznym dopuszcza się wyłącznie poza granicami parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §10 - według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się pokrycie zapotrzebowania na ciepło przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) dopuszcza w obszarze planu zlokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych lokalizowanych w granicach działek, przy czym w granicach parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków dopuszcza się stosowanie wyłącznie zbiorników podziemnych;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- a) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych z indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) rozbudowę istniejących sieci w systemie kablowym, dopuszcza się jej rozbudowę w formie napowietrznej wyłącznie poza granicami parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §10,
 - d) zakazuje się lokalizowania wież i masztów radiotelekomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz anten telefonii komórkowej w granicach parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §10.

§ 16. Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem IUMN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, w tym do utrzymania zwierząt wykorzystywanych w celach rekreacyjnych, wiaty, szklarnie, sieci, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) zakazuje się wznoszenia wolnostojących garaży;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do linii rozgraniczającej dróg 1KDD lub 1KDL,
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 35,0 m,
 - d) wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną,
 - e) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 10 m;
- 6) ustalenia pkt 5, lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 7) w części terenu określonej na rysunku planu lokalizuje się strefę zieleni, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia terenu jako zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek,
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: wjazdów na działki, ogrodzenia terenu, nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej jedynie przy braku możliwości zrealizowania jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – od 7,0 do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych – od 7,0 do 11,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych, w tym do utrzymania zwierząt wykorzystywanych w celach rekreacyjnych - do 7 m,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej i wiat – do 5,0 m;

- 2) ustala się szerokość elewacji frontowej budynków - nieprzekraczającą 25,0 m; dopuszcza się realizację budynków o szerokości większej, pod warunkiem podzielenia budynku na bryły o szerokości nie większej niż 15,0 m przesunięte względem siebie w rzucie poziomym, o nie mniej niż 1,0 m oraz posiadające własne przekrycie;
- 3) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połąci i kącie nachylenia od 30° do 40°, w kolorze ciemnoczerwonym, o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej; powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połąci;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości **40%** powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,4**;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,1**.

4. W terenie IUMN obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowanie, w tym miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 1KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe lub łóżka,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne nieprzeznaczone dla gości hotelowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet lekarski,
 - e) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowe -1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - f) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 18. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem IUMW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń z urządzeniami rekreacyjnymi, w tym ścieżkami rowerowymi i obiektami małej architektury, wiaty, parkingi; sieć, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji

transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

- 2) zakazuje się realizacji w terenie tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakazuje się budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, dopuszcza się jedynie budowę wiat, lokalizowanych w głębi działki, wzdłuż dłuższej granicy z terenem 1UMN;
- 4) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków;
- 5) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub usługowym jako budynku wolno stojącego;
- 6) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 7) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do linii rozgraniczającej dróg IKDD,
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 35,0 m,
 - d) wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - e) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 10 m;
- 8) ustalenia pkt 7 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla ścieżek rowerowych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkaniowych – od 7,0 do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych – od 7,0 do 11,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej i wiat – do 5,0 m;
- 2) ustala się szerokość elewacji frontowej budynków – nieprzekraczającą 35,0 m; dopuszcza się realizację budynków o szerokości większej, pod warunkiem podzielenia budynku na bryły o szerokości nie większej niż 15,0 m przesunięte względem siebie w rzucie poziomym, o nie mniej niż 1,0 m, posiadające własne przekrycie;
- 3) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 30° do 40°, w kolorze ciemnoczerwonym, o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości **40%** powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej;

- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,6**;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,1**.

4. W terenie **1UMW** obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, w tym miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub przez teren 1ZP, jeśli inwestor będzie posiadał do tego tytuł prawny, z drogi 1KDL lub 1KDZ;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe lub łóżka,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne nieprzeznaczone dla gości hotelowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet lekarski,
 - e) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowe -1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - f) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 19. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1US** do **3US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, a także zabudowa usługowa z zakresu turystyki i gastronomii;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne, obiekty usług handlu artykułami spożywczymi i przemysłowymi związanymi z funkcją podstawową terenu, zieleni urządzonej, wiaty; parkingi; ścieżki rowerowe; obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej a dla terenu 3US dodatkowo budynki gospodarcze do utrzymania zwierząt wykorzystywanych w celach rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3US dopuszcza się realizację niekubaturowych budowli i urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu 3WS, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się realizacji w terenie tymczasowych obiektów budowlanych; ustalenie nie dotyczy obiektów handlu sezonowego i obiektów związanych z imprezami cyklicznymi typu festyny;
- 4) zakazuje się budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) zakazuje się wznoszenia obiektów usług handlu artykułami spożywczymi i przemysłowymi związanymi z funkcją podstawową i dopuszczalną terenu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m²;

- 6) przyjęte rozwiązania formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi lub zespołowi budynków;
 - 7) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - 8) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 30,0 m,
 - c) wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
 - d) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8 m;
 - 9) ustalenia 8 lit. a i b nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
 - 10) w części terenu określonej na rysunku planu lokalizuje się strefę zieleni, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia terenu jako zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek,
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: wjazdów na działki, ogrodzenia terenu, nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej jedynie przy braku możliwości zrealizowania jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – od 7,0 do 11,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków: szatni, sanitariatów, obsługi technicznej oraz stacji trafo i wiat – do 5,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i wieżowych – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - 2) ustala się szerokość elewacji frontowej budynków – nieprzekraczającą 35,0 m; dopuszcza się realizację budynków o szerokości większej, pod warunkiem podzielenia budynku na bryły o szerokości nie większej niż 15,0 m przesunięte względem siebie w rzucie poziomym, o nie mniej niż 1,0 m, posiadające własne przekrycie;
 - 3) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 30° do 40°, w kolorze ciemnoczerwonym lub w odcieniach koloru grafitowego, o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
 - 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości **50%** powierzchni działki budowlanej;
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej;
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,6**;
 - 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą **0,05**.

4. Dla fragmentu terenu 3US obowiązują ograniczenia związane z wyznaczeniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w 11, pkt 2.

5. Dla terenów 1US i 3US obowiązują ograniczenia związane z ochroną stanowisk archeologicznych i strefą ochrony archeologicznej zawarte w §10 ust. 7 uchwały.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 100 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów i urządzeń sportowych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe lub łóżka,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne nieprzeznaczone dla gości hotelowych,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług handlu,
 - e) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - f) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej -1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 20. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej stanowiące poszerzenie zabytkowego parku zlokalizowanego w granicach terenu 1ZP, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku poszerzenia parku w terenie 1ZP na teren 1R, zasady kompozycji i dobór gatunków zieleni urządzonej musi się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla terenu 1R obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

§ 21. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Rz** do **11Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy użytki zielone, łąki i pastwiska, zadrzewienia;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dla terenów: od 1Rz do 11Rz - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenów od 3Rz, do 11Rz:
 - ścieżki piesze i rowerowe,
 - niekubaturowe obiekty budowlane i urządzenia związane z obsługą funkcji rekreacyjnych i sportowych zbiornika w Lisowicach, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki oraz wysokości maksymalnej 6 m,

- plaże, zieleni urządzona,

c) dla terenów 3Rz i 4Rz, dodatkowo budowle, obiekty i urządzenia wodne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wszelkie obiekty związane z obsługą funkcji rekreacyjnych i sportowych na terenach od 3Rz, do 11Rz muszą zachowywać spójną formę pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
- 2) obiekty, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane w odległościach nie mniejszych niż 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) zakazuje się ogradzania terenów oznaczonych symbolami od 3Rz, do 11Rz;
- 4) zakazuje się wznoszenia budynków oraz obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 2;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działek w granicach każdego terenu;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów.

3. Dla terenów 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz i 7Rz obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

4. Dla terenu 5Rz obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony archeologicznej zawarte w §10 ust.7 pkt 2.

5. Dla terenów: 2Rz, 3Rz, 4Rz, 6Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz, 10Rz i 11Rz obowiązują ograniczenia związane z wyznaczeniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11, pkt 2.

§ 22. 1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej zabytkowego parku podworskiego typu angielskiego;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – kontynuacja realizowanych usług z zakresu opieki społecznej, opieki zdrowotnej i lecznictwa; zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej i parkingi towarzyszące zabudowie usługowej zlokalizowanej w granicach terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie, pielęgnację i rekonstrukcję zieleni parkowej w przypadku wprowadzenia nowych nasadzeń obowiązek kontynuacji historycznych cech rozplanowania parku;
- 2) ustala się zachowanie i konserwację istniejącego dworu, wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków z możliwością jego przebudowy;
- 3) zakazuje się wznoszenia nowych budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) zakazuje się umieszczania w terenie reklam; dopuszcza się tablice i szyldy informacyjne o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów dotyczące działalności prowadzonej na terenie działki;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 7) zakazuje się podziału na działki, ustalenie nie dotyczy podziału działki, którego celem jest regulacja istniejących granic działek;
- 8) ustala się realizację ogrodzenia terenu ażurowego o wysokości do 1,5 m, formą oraz użytymi materiałami nawiązującego do ogrodzenia pierwotnego, powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia;
- 9) wszelkie działania na terenie parku, w tym: roboty budowlane przy istniejącym budynku i ogrodzeniu oraz związane z pielęgnacją drzewostanu i wprowadzaniem nowych nasadzeń, lokalizacją obiektów małej architektury, lokalizacją miejsc postojowych dla samochodów, należy dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym, nie przewiduje się rozbudowy istniejącego budynku ani lokalizacji nowej zabudowy;

- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż **75%** powierzchni działek w granicach terenu;
- 3) wysokość budynków - zgodnie ze stanem istniejącym, nie przewiduje się rozbudowy istniejącego budynku ani lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) forma i kolorystyka dachów - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) przyjęte rozwiązania w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi;
- 8) zakaz stosowania okładzin sidingowych na elewacji;
- 9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej 1KDZ lub 1KDL.

5. Ustala się lokalizację miejsc do parkowania w granicach terenu, w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka;
- 2) 1 miejsce do parkowania na 1 gabinet lekarski;
- 3) 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) dodatkowo na terenie parku należy zapewnić minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla terenu obowiązują dodatkowo ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

7. Dla budynku dworu obowiązują ograniczenia związane z wymogami ochrony zabytkowych wnętrz, o których mowa w §10, ust. 4, oraz wymogami ochrony dworu, o których mowa w §10, ust. 5.

§ 23. 1. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **4ZL** ustala się jako przeznaczenie podstawowe lasy, gdzie obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych możliwych do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej. W terenie oznaczonym symbolem **3ZL** dopuszcza się ponadto realizację publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w terenie **3ZL** dopuszcza się realizację publicznych ciągów pieszo-rowerowych wyłącznie o nawierzchni chłonnej;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń w sposób uniemożliwiający lub utrudniający dostęp do brzegów rzeki i zbiorników wodnych.

3. Dla fragmentu terenu **3ZL** – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.

4. Dla fragmentu terenu **3ZL** – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony archeologicznej zawarte w §12 ust. 7 pkt 2.

5. Dla terenów **1ZL** i **3ZL** obowiązują ograniczenia związane z wyznaczeniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11, pkt 2.

§ 24. 1. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny wód powierzchniowych śródlądowych, gdzie będzie prowadzona gospodarka wodna w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym realizacja obiektów i urządzeń związanych z piętrzeniem i retencjonowaniem wód o wysokości piętrzenia nie większej niż 5,0 m.

2. W terenach od **1WS** do **3WS** zakazuje się ogradzania terenu oraz realizacji urządzeń niezwiązanych z gospodarką wodną, z wyjątkiem terenu **3WS**, gdzie dopuszcza się jego wykorzystanie jako kąpieliska oraz lokalizację pomostów i przystani i innych urządzeń związanych ze sportami wodnymi.

3. Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

§ 25. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KS** do **5KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej – tereny parkingów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, zapewnieniu ochrony, szalety publiczne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zagospodarowania terenów od **1KS** do **5KS** ustala się:

- 1) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 5% powierzchni terenu;
- 2) ustala się obowiązek zachowania spójnej pod względem stylu i zastosowanych materiałów formy, wszystkich realizowanych w terenach od **1KS** do **5KS**, obiektów budowlanych;
- 3) lokalizację szaleatów publicznych w formie tymczasowych obiektów budowlanych.

3. W zakresie zabudowy ustala się:

- 1) realizację wyłącznie obiektów tymczasowych, użytkowanych sezonowo;
- 2) wysokość obiektów : do 3,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy: do 40,0 m² w granicach każdego z terenów;
- 4) rozwiązania w zakresie: kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki należy przyjąć według decyzji indywidualnych w sposób zapewniający spójność architektoniczną całemu obiektowi lub zespołowi obiektów.

4. Nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdym terenie, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi dotyczących dróg publicznych.

5. Dla terenów **1KS** i **5KS** obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony archeologicznej zawarte w §10 ust. 7 pkt 2.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 26. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, od 1KDD do 4KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne oraz następujące klasy i parametry techniczne:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** – ustala się klasę drogi „Z” - zbiorcza, w granicach planu wyznacza się tereny o szerokościach – zgodnie z rysunkiem planu: od 9,4 m do 12,0 m dla **1KDZ** oraz od 8,1 m do 10,1 m dla **2KDZ** – przeznaczone na pas drogowy istniejącej drogi powiatowej lub jego poszerzenie w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDL** - ustala się klasę drogi „L” - lokalna, szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD** – ustala się klasę drogi „D” - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 19,0 m na 14,0 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDD** – ustala się klasę drogi „D” - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,

- e) dla drogi oznaczonej symbolem **3KDD** – ustala się klasę drogi „D” - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 20,0 m na 16,0 m,
- f) dla drogi oznaczonej symbolem **4KDD** – ustala się klasę drogi „D” - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania o wymiarach 15,7 m x 25 m, zgodnie z rysunkiem planu oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
- 2) **1KDX** ustala się przeznaczenie podstawowe dla publicznego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od **1KX** do **3KX** ustala się przeznaczenie podstawowe pod publiczne ciągi pieszo-rowerowe oraz następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zakończony poszerzeniem o wymiarach 8 m na 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu **2KX** – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu **3KX** – szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
2. We wszystkich terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. W granicach terenów od **1KX** do **3KX** dopuszcza się:
- 1) ruch samochodowy służący wyłącznie dla obsługi terenów leśnych;
- 2) w miejscach poszerzeń terenu realizację tarasów widokowych oraz innych obiektów związanych z obsługą funkcji rekreacyjnych, których wysokość nie przekroczy 4 m.
4. Dla terenów **1KDD** i **1KX** obowiązują ograniczenia związane z ochroną założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §10, ust. 3.
5. Dla terenów **1KDL** i **4KDD** **1KX** obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony archeologicznej zawarte w §10 ust. 7.

Rozdział 5. **Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

§ 28. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki, przyjętego uchwałą Nr XLVI/106/2010 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 14 czerwca 2010 roku.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach

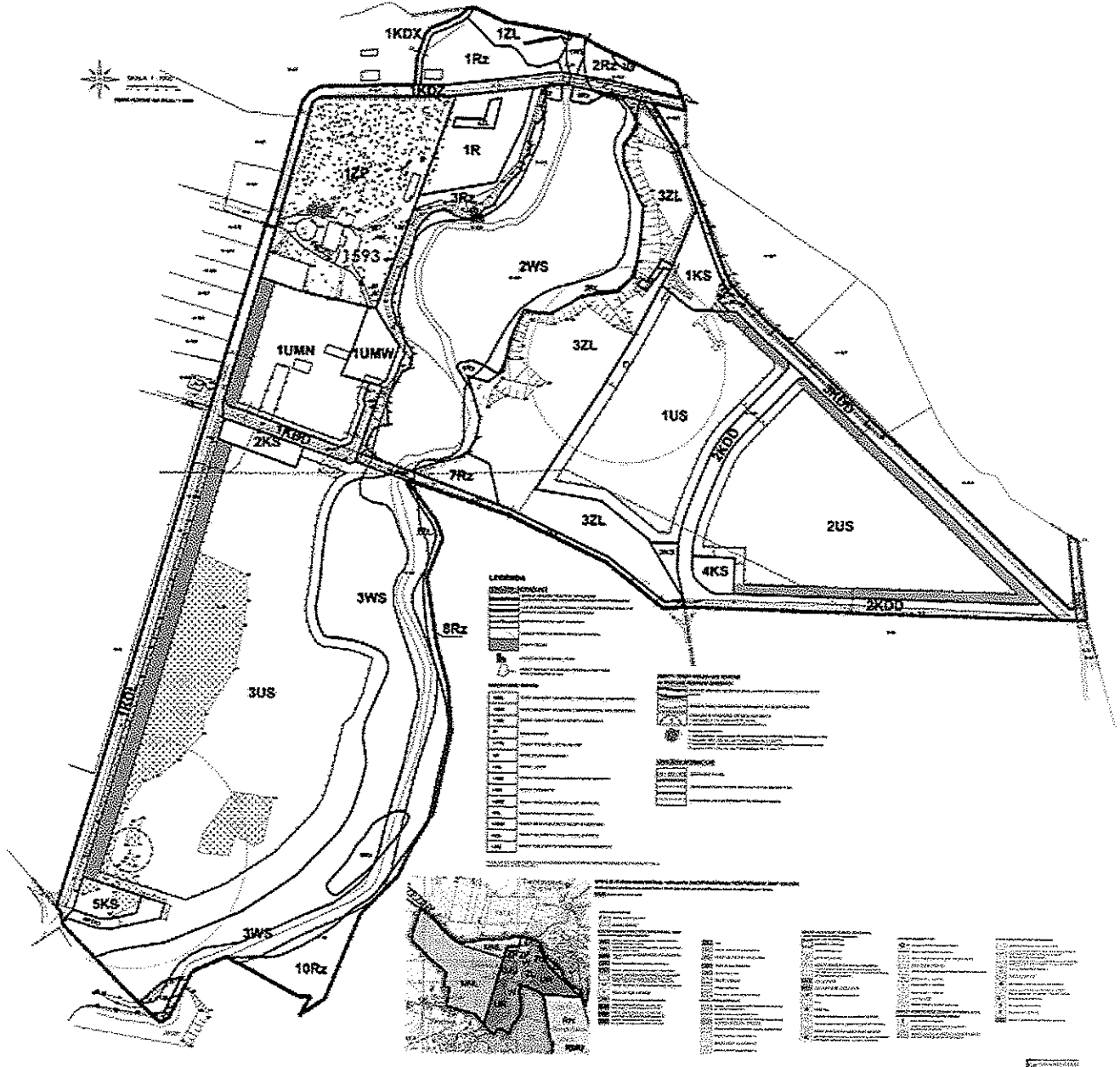


Anna Szostak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/18/2019
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 25 lutego 2019 r.

Rysunek planu

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU LISOWICE W GMINIE KOLUSZKI**



Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach
Susstak
Anna Szostak



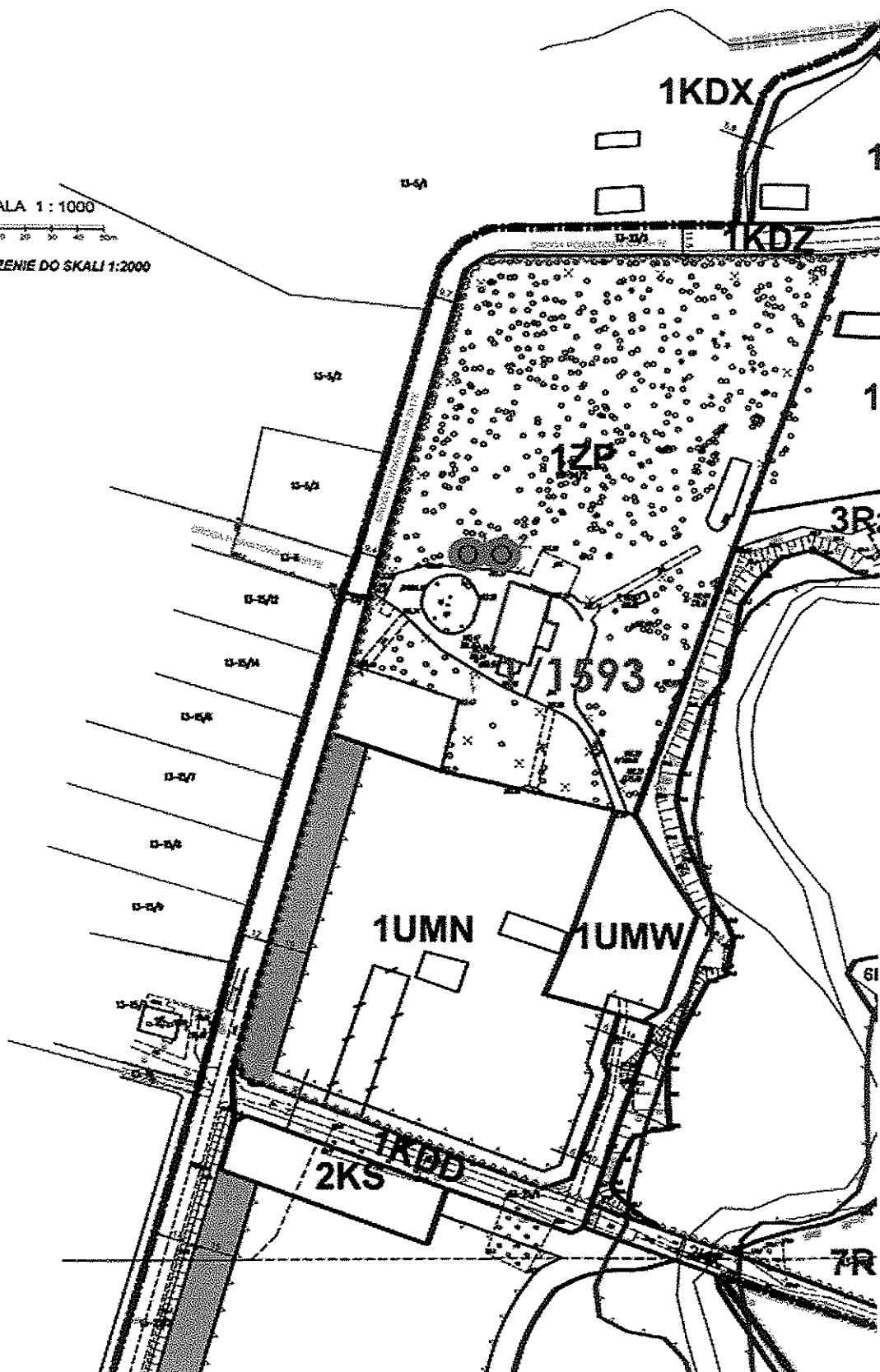
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROSTWA DLA CZĘŚCI OBRĘBU LISOWICE W GMINIE KOLONIA LISOWICE



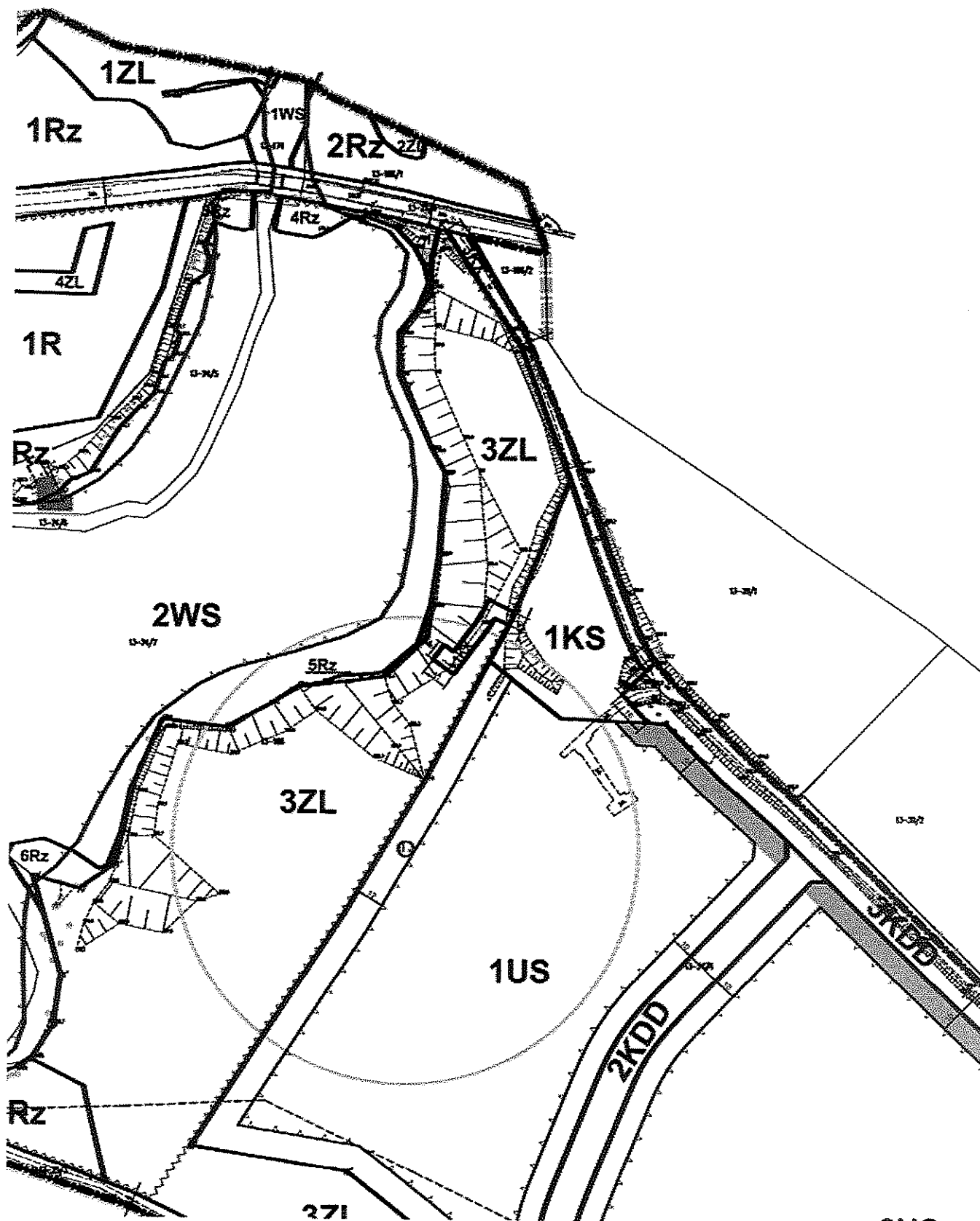
SKALA 1 : 1000

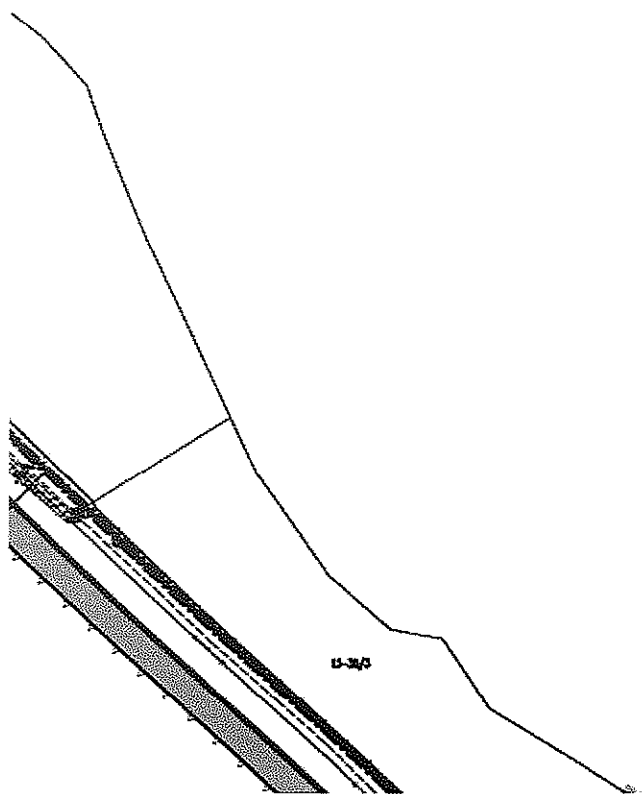
0 5 10 20 30 40 50m

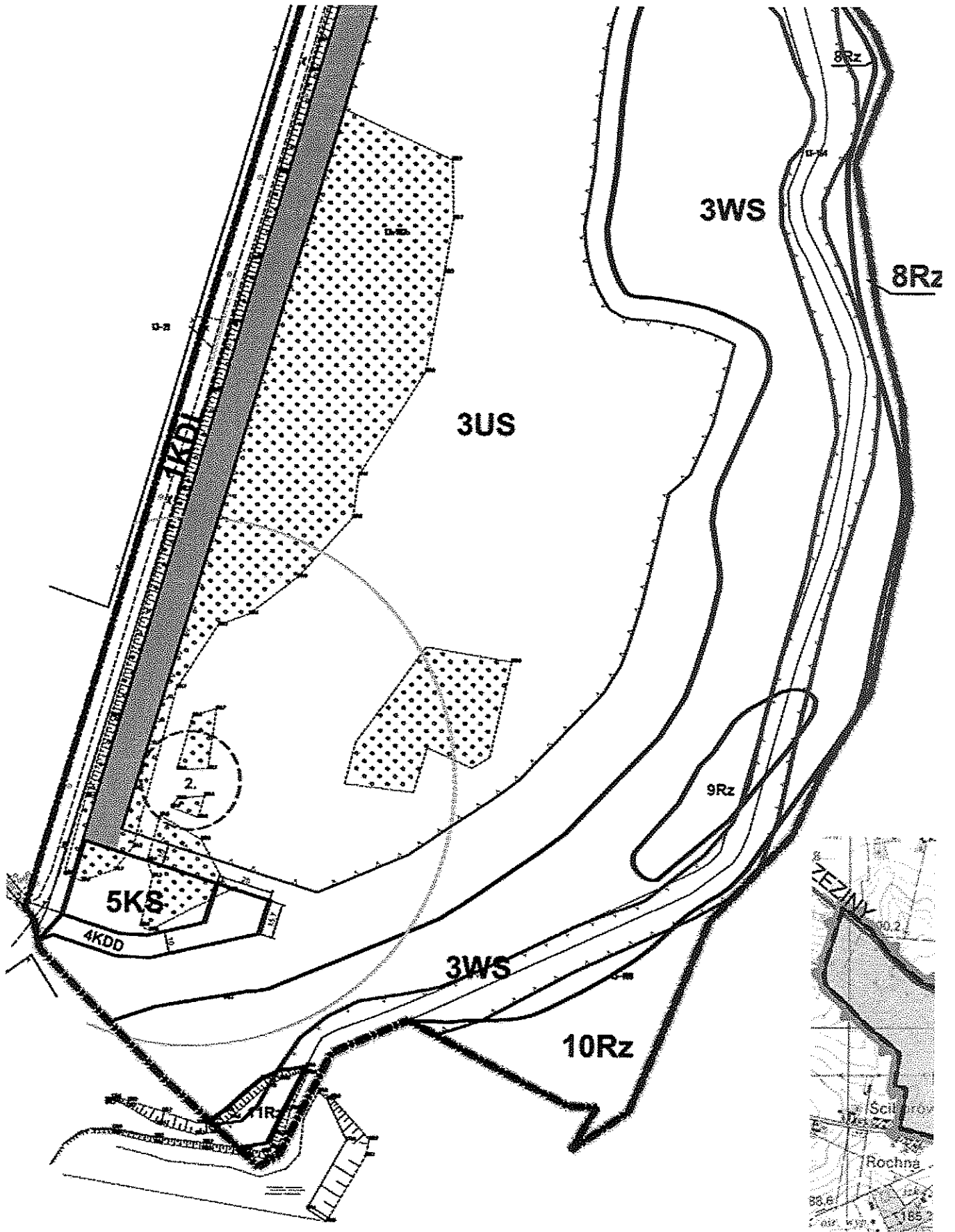
ZMNIEJSZENIE DO SKALI 1:2000



ROWANIA PRZESTRZENNEGO MUSZKI







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/18/2019

Rady Miejskiej w Koluszkach

z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018, poz. 1945) Rada Miejska w Koluszkach stwierdza, że:

- 1) w wyniku wyłożenie do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki żadna uwaga nie wpłynęła;
- 2) mając to na uwadze nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej,
Koluszki

Anna Szostak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/18/2019

Rady Miejskiej w Koluszkach

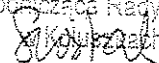
z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Koluszkach stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki:

- 1) zakłada się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszej zmiany planu w postaci rozbudowy układu drogowego oraz wodociągu gminnego;
- 2) nie zakłada się budowy sieci kanalizacji sanitarnej, niezbędnej do uruchomienia inwestycji określonych w planie;
- 3) nie wyklucza się docelowo rozbudowy w miarę potrzeb istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 4) rozbudowa sieci gazowej i elektroenergetycznej jest inwestycją realizowaną przez właściwych gestorów sieci z ich środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej.
- 5) określa się, że wymienione w pkt 1 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Anna Szostek

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Koluszkach ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki była konieczność dostosowania zapisów planu, do planowanego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego przez Gminę Koluszki pn. „Budowa strefy rekreacji i wypoczynku wokół zbiornika wodnego Lisowice”. Zamierzenie inwestycyjne, które nabiera realnych kształtów wymaga zmian w określeniu zarówno, proponowanych w poprzednim planie, sposobów zagospodarowania terenu jak i parametrów zabudowy. Jednym z wymogów formalno – prawnych było uzyskanie zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne, terenów przeznaczonych pod taras widokowy. Działki budowlane przeznaczone pod zabudowę tj. tereny o symbolach US, KS stanowią własność Gminy Koluszki, tereny o symbolach ZP, UMN i UMW są własnością Powiatu Łódzkiego Wschodniego, tereny wód powierzchniowych własność Gminy Koluszki oraz Skarbu Państwa, drogi są własnością Gminy Koluszki oraz Powiatu Łódzkiego Wschodniego, tereny leśne - ZL stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Ze względu na status prawny działek budowlanych nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, przyjętego uchwałą Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017 roku.

W granicach planu, studium przewiduje następujące wiodące funkcje terenów:

- teren ZP – tereny zieleni urządzonej -założenie parkowo-dworskie w Lisowicach,
- tereny UR – tereny zabudowy usługowej i rekreacyjnej,
- teren RMU – teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny ZL – lasy,
- tereny PS – łąki, pastwiska i zieleń niska,
- tereny RN – tereny rolnicze,
- tereny W – wody powierzchniowe.

W związku z powyższym Rada Miejska w Koluszkach, w dniu 7 czerwca 2017r. podjęła uchwałę Nr XXXIII/88/2017 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniem, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały złożone wnioski przez organy i instytucje. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej okazało się, że istnieją rozbieżności pomiędzy przebiegiem granic gminy Koluszki przedstawionym na załączniku graficznym do uchwały intencyjnej a ich przebiegiem przedstawionym na mapie zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi. Mając to na uwadze Rada Miejska w Koluszkach podjęła w dniu 6 listopada 2017 roku uchwałę Nr XXXVIII/144/2017, którą zmieniono przebieg granic obszaru zmiany planu. Zmiana ta polegała na dostosowaniu przebiegu granic przystąpienia do najnowszego materiału kartograficznego oraz

na wyłączeniu z opracowania części nieruchomości prywatnych. Generalnie obszar opracowania został pomniejszony. O zmianie uchwały intencyjnej społeczność lokalna została powiadomiona drogą ogłoszeń i obwieszczenia, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgodnień – stosownymi zawiadomieniami. Burmistrz Koluszek rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, wyraziła swą opinię, a następnie projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po wprowadzeniu niezbędnych korekt wynikających z procesu uzgadniania i uzyskiwania opinii, a także uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2018 roku do 27 grudnia 2018 roku, w dniu 14 grudnia 2018 przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko został udostępniony drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej e-mail). W terminie oznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu żadne uwagi nie wpłynęły.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalono zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz zasady ochrony założenia parkowego – park podworski wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/375/95 z dnia 30.05.1967 r., nr rej. 379) wraz z jego otoczeniem, dworu w Lisowicach oraz jego zabytkowych wnętrz a także ochrony pozostałości budowli (przypuszczalnie kaplicy) – ruiny do zachowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy w obszarze gdzie jest zapewniona obsługa terenów bezpośrednio z przylegających do obszaru planu istniejących dróg publicznych i doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagają dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy,

rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie i obwieszczenia, zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koluśkach;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania w rejonie istniejącej sieci wodociągowej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi powiatowej klasy zbiorczej;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze wojewódzkiej na trasie m. Brzeziny – m. Koluśki.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, wyznaczono również wiele ścieżek rowerowych o charakterze rekreacyjnym;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XVI/166/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koluszki oraz planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

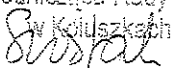
Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie wymagała ponoszenia kosztów ze strony gminy, w których zawiera się niezbędna rozbudowa układu drogowego oraz wodociągu gminnego. Obszar objęty ustaleniami planu posiada możliwość obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg – drogi powiatowej oraz dróg będących własnością Gminy Koluszki, jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej (energię elektryczną i wodociąg). Projekt planu dopuszcza także zbieranie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach na nieczystości ciekłe lub realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków – gmina nie będzie musiała, w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu, ponosić kosztów budowy kanalizacji sanitarnej, będzie ona w przyszłości elementem szerszego przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Planowana inwestycja realizowana z budżetu gminy, będzie go obciążać kosztami związanymi z utrzymaniem wybudowanej infrastruktury, jednak po stronie zysków będzie można zapisać dochody związane z jej funkcjonowaniem. Nie są one jednak na obecnym etapie możliwe do precyzyjnego oszacowania. Sprzedaż części terenów o symbolu US prywatnym inwestorom, a także ich dzierżawa mogą również przynieść wymierny zysk.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Koluszkach podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach

Anna Szostak

Raport Głosowania

Numer: V/60/2019 Data głosowania: 25 luty 2019

Rozpoczęcie: 15:21:58 Zakończenie: 15:23:25

Rodzaj głosowania: JAWNE Jaka większość: ZWYKŁA

Ile uprawniony posiadał głosów: 1

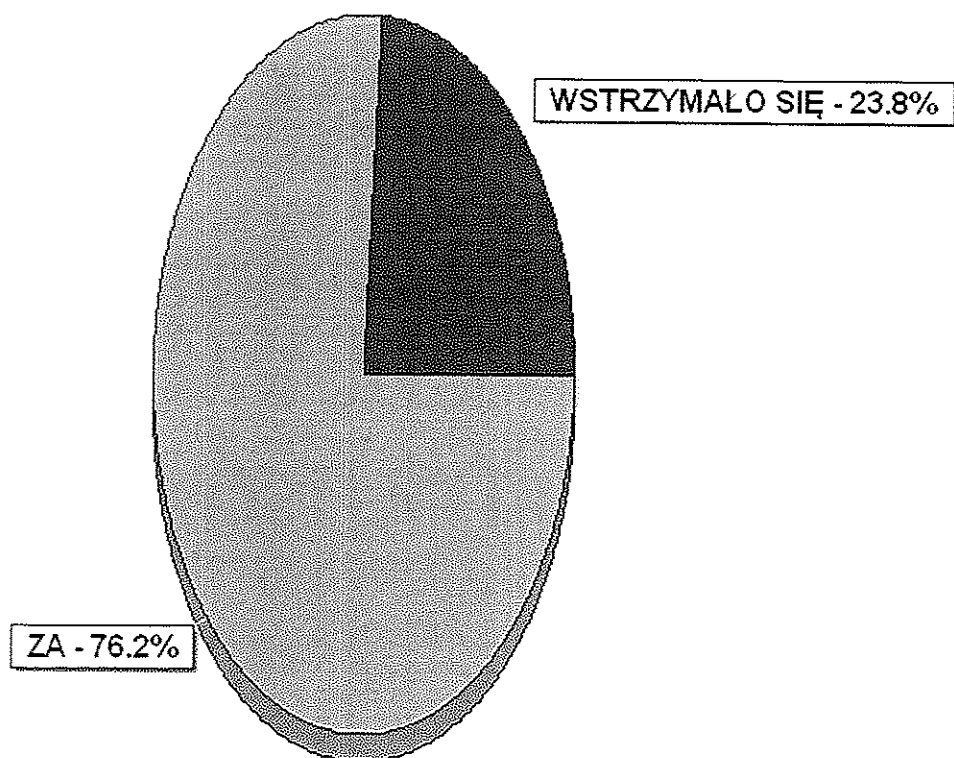
Tekst pytania: *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice w gminie Koluszki (druk nr 8)*

WYNIKI GŁOSOWANIA

| | |
|----------------|----|
| ZA | 16 |
| PRZECIW | 0 |
| WSTRZYMAŁO SIĘ | 5 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Uprawnionych do głosowania: | 21 |
| Głosowało: | 21 |

Uchwała została uchwalona



Lista głosujących

| Imię i nazwisko | Głosował(a) | Data | Czas | Jak głosował(a) |
|-----------------------|-------------|------------|----------|-----------------|
| Dariusz Borkowski | TAK | 2019-02-25 | 15:23:15 | ZA |
| Jacek Dudka | TAK | 2019-02-25 | 15:23:18 | ZA |
| Dariusz Janeczek | TAK | 2019-02-25 | 15:23:17 | WSTRZYMAŁ SIĘ |
| Jarosław Kłosiński | TAK | 2019-02-25 | 15:23:16 | ZA |
| Jan Kołaczkowski | TAK | 2019-02-25 | 15:23:16 | ZA |
| Krzysztof Kubasiewicz | TAK | 2019-02-25 | 15:22:20 | ZA |
| Adrian Kut | TAK | 2019-02-25 | 15:22:35 | ZA |
| Paweł Lewiak | TAK | 2019-02-25 | 15:23:17 | ZA |
| Arkadiusz Loba | TAK | 2019-02-25 | 15:23:23 | WSTRZYMAŁ SIĘ |
| Maria Markowska Kurc | TAK | 2019-02-25 | 15:23:18 | ZA |
| Michał Nowak | TAK | 2019-02-25 | 15:23:18 | ZA |
| Ryszard Piasny | TAK | 2019-02-25 | 15:23:21 | WSTRZYMAŁ SIĘ |
| Ewelina Przygodzka | TAK | 2019-02-25 | 15:23:15 | ZA |
| Katarzyna Staroń | TAK | 2019-02-25 | 15:23:15 | ZA |
| Piotr Stefańczyk | TAK | 2019-02-25 | 15:23:20 | ZA |
| Michał Sudowski | TAK | 2019-02-25 | 15:23:19 | WSTRZYMAŁ SIĘ |
| Mirosław Supera | TAK | 2019-02-25 | 15:23:15 | ZA |
| Marcin Szadkowski | TAK | 2019-02-25 | 15:23:21 | WSTRZYMAŁ SIĘ |
| Anna Szostak | TAK | 2019-02-25 | 15:23:18 | ZA |
| Antoni Tomczyk | TAK | 2019-02-25 | 15:23:14 | ZA |
| Ścieszko Wiesław | TAK | 2019-02-25 | 15:22:25 | ZA |

