

UCHWAŁA NR XVI/168/2015
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 28 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777) oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/148/2014 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 27 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, zatwierdzonej uchwałą Nr V/42/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, Rada Miejska w Koluszkach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią granice obrębu ewidencyjnego nr 1 i które oznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) ustalenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Koluszkach;
- 3) studium – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, zatwierdzonej uchwałą Nr V/42/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 16 lutego 2015r.;
- 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają jego przeznaczenie;
- 9) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 10) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego usytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części naziemnych budynku, takich jak: zadaszenia wejść, okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, itp.;
- 13) przebudowie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 14) rozbudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 16) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 17) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części wyodrębnionej jako osobna bryła z własnym dachem;
- 18) kierunku kalenicy – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z sąsiednią działką;
- 19) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 20) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 21) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 22) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 23) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospolecznej;
- 24) zespole obiektów handlowych – należy przez to rozumieć skupisko dwóch i więcej obiektów, w których prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 25) zespole obiektów handlowo-usługowych – należy przez to rozumieć skupisko dwóch i więcej obiektów, w których prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa i usługowa;
- 26) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w przepisach odrębnych;

- 27) powierzchni ekspozycji wystawowej – należy przez to rozumieć tę część powierzchni obiektu handlowego lub handlowo - usługowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, która przeznaczona jest do ekspozycji wystawowej;
- 28) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć przekroczenie stężeń i emisji substancji oraz energii dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla rodzaju zabudowy określonej w planie danym przeznaczeniem terenu;
- 29) ciągu pieszym – należy przez to rozumieć pas terenu wydzielony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony dla ruchu pieszego;
- 30) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 31) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty charakterystyczne o walorach architektonicznych do zachowania;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa ochrony ekspozycji "E";
- 8) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się:

- 1) w obszarze planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13MN oraz kolejno od 19MN do 22MN,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MNU, 4MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 11-12MNU, 17MNU,
 - c) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7U, 18U,
 - d) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14PU, 16PU,
 - e) zieleni niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15ZN,
 - f) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 5R, 10R,
 - g) wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 3WS,
 - h) dróg publicznych:

- ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**,
- ulic głównych, docelowo po realizacji obwodnicy miasta ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDG(Z)**, **3KDG(Z)**,
- ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**,
- ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**,

i) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: kolejno od **1KDW** do **5KDW**,

j) ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się dopuszczalne przeznaczenie zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3.

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

1) dla kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;

2) w obszarze planu obowiązuje:

a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

b) ukształtowanie układu komunikacyjnego, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

3) dla formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń obowiązuje:

a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmujące wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki winny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków lokalizowanych na działce,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach,

c) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

d) zakaz stosowania okładzin z blachy trapezowej na elewacjach budynków z wyłączeniem terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;

4) w zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz mocowanych do ogrodzeń i budynków,

b) dopuszcza się lokalizację elementów informacji wizualnej dotyczących obiektów usytuowanych w ramach działki:

- elementów wolnostojących o powierzchni informacyjnej nie większej niż 2,0m²,

- elementów na budynkach, pod warunkiem ich uwzględnienia w kompozycji całej elewacji budynku, o łącznej powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji, na której są usytuowane;

5) w zakresie wydzielenia działek:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych,

b) zgodne z ustaleniami planu są projekty podziału nieruchomości w wyniku, których powstają działki spełniające warunki wydzielenia działek budowlanych określone dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. a,

- c) podziały działek dokonywane w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej oraz wydzielenie działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- d) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną zgodnie z warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasady gospodarowania odpadami, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 9;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o których mowa w:
 - a) §5 ust. 1 pkt 1 lit. a (MN), do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) §5 ust. 1 pkt 1 lit. b (MNU), do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
- 3) pozostałych terenów niewymienionych w ust.1 pkt 2 nie klasyfikuje się;
- 4) na mocy przepisów odrębnych ochronie podlega pomnik przyrody – lipa drobnolistna, zlokalizowany na działce nr ew. 5 przy ul. Brzezińskiej, ustanowiony zarządzeniem Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r., w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego nr 17, poz. 177);
- 5) w obszarze planu obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych poprzez zachowanie wartościowej zieleni z wyjątkiem egzemplarzy zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub obiektów;
- 6) dla poszczególnych terenów wprowadza się ograniczenia w zakresie intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg oraz infrastruktury technicznej oraz wyznaczonych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem PU;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu, m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, przy czym dla terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNU) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, określoną w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
- 10) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków oraz uwzględnianie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem;
- 11) podczas realizacji ustaleń planu należy uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dotyczące ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów;
- 12) na obszarze planu nie występują: ochronne ujęcia wody, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) na obszarze planu nie występują: obszarowe formy ochrony przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego dla poszczególnych terenów formułuje się ustalenia szczegółowe dotyczące sposobu ich zagospodarowania.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) w obszarze planu nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

- 2) w obszarze planu obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków stanowi dom powstały w 1925 r., ceglany, przy ul. Brzezińskiej nr 178 (działka nr ew. 3, obręb 1);
 - 3) dla obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 2, obowiązuje:
 - a) forma obiektu nie może ulec pogorszeniu, obowiązuje zachowanie: gabarytów budynku, pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów budowlanych/wykończeniowych, wystroju architektonicznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej (materiału, wielkości, podziału, kolorystyki), kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego,
 - b) ewentualna rozbiórka obiektu dopuszczona jest wyłącznie w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym stanowiącym zagrożenie dla jego funkcjonowania, wykreślenie z ewidencji zabytków musi być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w obszarze planu dodatkową ochroną obejmuje się obiekty charakterystyczne o walorach architektonicznych do zachowania: domy przy ul. Brzezińskiej nr 88, 105, 146, 156, 176 – drewniane;
 - 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4, obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania charakteru obiektów pod względem formy, materiału i detalu,
 - b) nakaz zachowania pierwotnej formy stolarki, w zakresie podziałów i materiału,
 - c) zakaz stosowania okładzin winylowych typu siding i z blachy trapezowej w elewacjach budynków,
 - d) dopuszcza się translokację lub rozbiórkę obiektu, ale tylko w sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną lub stwierdzenia złego stanu technicznego;
 - 6) dla obiektów wymienionych w pkt 2 i 4 obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem cech wymienionych w pkt 3 lit. a, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,
 - b) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (w celu ochrony wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji),
 - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej;
 - 7) ustala się, wyróżnioną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej – strefę ekspozycji „E”, obejmującą fragment obszaru planu stanowiący otoczenie zespołu kościoła Św. Katarzyny, w której ochronie podlegają walory krajobrazowe;
 - 8) dla strefy, o której mowa w pkt 7 ustala się zakaz działań mogących pogorszyć ekspozycję chronionego zespołu:
 - a) prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych (docelowo należy wyeliminować linie już istniejące),
 - b) lokalizacji reklam wielkoformatowych przysłaniających widok w kierunku chronionego zespołu.
- § 9. W zakresie zasad ukształtowania przestrzeni publicznych oraz umieszczania inwestycji celu publicznego ustala się:**
- 1) w obszarze planu nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
 - 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG(Z), 3KDG(Z), 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.
- § 10. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:**

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów zgodnie z określonymi dla nich ustaleniami szczegółowymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) przyjęte rozwiązania z zakresu: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w obszarze planu nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu warunków planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zgodnych z ustaleniami w pkt 3;
- 3) wydzielona działka budowlana musi spełniać następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość frontu:
 - 16,0 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, U,
 - 50,0 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU,
 - b) minimalna powierzchnia:
 - 500,0 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 1000,0 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, U,
 - 2500,0 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU,
 - c) kierunki linii granic nowo wydzielanych działek winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających dróg publicznych tj. być prowadzone prostopadle, równoległe do linii rozgraniczających, dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic nowo wydzielanych działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących;
- 4) parametry wydzielanych działek budowlanych ustalone w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) wydzieleni pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu,
 - c) działek narożnych lub mających bezpośredni dostęp do więcej niż jednej drogi publicznej.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania przebudowy i remontów;
- 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa winna respektować wyznaczone linie zabudowy.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U i PU obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i zespołu obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 500m²,

- b) zakaz lokalizacji obiektów i zespołu obiektów handlowo-usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 500m², w której łączna powierzchnia sprzedaży i ekspozycji wystawowej jest większa niż 300m²; dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu realizowana będzie poprzez:
 - a) drogi publiczne:
 - ulicę główną: ul. Brzezińską na odcinku od skrzyżowania z DW 715 do południowej granicy planu – 1KDG,
 - ulice główne, docelowo – po realizacji obwodnicy miasta ulice zbiorcze: ul. Brzezińską na odcinku od północnej granicy planu do skrzyżowania z DW 716 – 2KDG(Z) oraz ul. Brzezińską na odcinku od skrzyżowania z DW 716 do południowo-wschodniej granicy planu – 3KDG(Z),
 - ulice lokalne: ul. Nasienną – 1KDL, ul. Słowackiego – 2KDL,
 - ulice dojazdowe: ul. Brzechwy – 1KDD, ulicę projektowaną – 2KDD,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: kolejno od 1KDW do 5KDW,
 - c) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;
- 2) powiązanie obszaru planu z ponadlokalnym miejskim i gminnym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) obecną drogę wojewódzką DW 716 – ul. Brzezińską na odcinku od skrzyżowania z DW 715 do południowej granicy planu – ulicę główną – 1KDG,
 - b) obecną drogę wojewódzką DW 715 – ul. Brzezińską na odcinku od północnej granicy planu do skrzyżowania z DW 716 – ulicę główną docelowo ulicę zbiorczą – 2KDG(Z),
 - c) obecną drogę wojewódzką DW 715 – ul. Brzezińską na odcinku od skrzyżowania z DW 716 do południowo-wschodniej granicy planu – ulicę główną docelowo ulicę zbiorczą – 3KDG(Z),
- 3) obowiązują parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dla obsługi komunikacyjnej terenów dopuszcza się w ich granicach budowę dróg wewnętrznych, szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) wskazany na rysunku planu fragmentaryczny przebieg obwodnicy miasta ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom w powiązaniu z fragmentami położonymi poza obszarem planu.

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

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia: sieć wodociagową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, sieci teletechniczne oraz rozwiązania indywidualne w zakresie 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) lokalizację nowych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na szerokości istniejących dróg w liniach rozgraniczających i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie istniejących sieci zlokalizowanych pod jezdnią oraz realizację sieci pod jezdnią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 5) w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, ale z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie będzie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) zachowanie ograniczeń w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej, określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych;
- 3) źródłem zasilania pozostawać będzie stacja wodociągowa przy ul. Polnej;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, dla których jeśli wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) na całym obszarze planu obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu;
- 4) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do systemu kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych dotyczących jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 5) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni, każdorazowo, po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego obowiązuje podłączenie wszystkich przyległych, zabudowanych posesji do sieci i likwidacja zbiorników bezodpływowych;
- 6) dla działek, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, dopuszcza się realizację przydomowych i zakładowych oczyszczalni ścieków: budowanych indywidualnie dla pojedynczych obiektów i nieruchomości, kilku nieruchomości, miejscem lokalizacji przydomowych i zakładowych oczyszczalni ścieków mogą być tereny działek lub inne tereny, do których inwestor ma tytuł prawny, oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi lub do cieków naturalnych o ciągłym przepływie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) docelowo skanalizowanie całego obszaru planu w systemie kanalizacji rozdzielczej, grawitacyjno-pompowej, w oparciu o projektowany układ sieci kanalizacji sanitarnej ścieków do istniejącego kolektora w ul. Kościuszki; dopuszcza się inny niż przyjęto w planie układ rozwiązań, w tym kanalizację ciśnieniową, jeśli nie spowoduje to naruszenia struktury planowanych rozwiązań przestrzennych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działek budowlanych;

- 4) odbiornikiem wód opadowych z sieci kanalizacji deszczowej będzie rzeka Mroga poprzez istniejący kolektor $d=1,20\text{m}$ w ul. Polnej i rów otwarty w rejonie ul. Brzezińskiej oraz projektowane kolektory i kanały;
- 5) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych;
- 6) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania;
- 7) wody opadowe z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów;
- 8) wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) jako podstawowe źródła zasilania w energię elektryczną – stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV zlokalizowane na terenie miasta Koluszki;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 4) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 6) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 7) dopuszcza się przebieg napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnątrz ulic poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach o wymiarach 6m x 5m (dla stacji w wykonaniu wewnątrzowym) lub 3m x 2m (dla stacji w wykonaniu słupowym) z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających ulic.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne;
- 2) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) jako źródło zasilania – istniejący układ wysokiego ciśnienia tj.: gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji: Tomaszów Mazowiecki-Koluszki ze stacją redukcyjno – pomiarową I-go stopnia zlokalizowaną w Koluszkach;
- 3) bezpośrednie zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia;
- 4) lokalizację gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu niskiego i średniego ciśnienia;
- 6) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafka gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 7) podczas prowadzenia prac związanych z przebudową ulic należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 8) dalsza gazyfikacja obszaru planu będzie uzależniona od spełnienia kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;
- 9) wskazany na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki-Brzeziny ma charakter orientacyjny i może podlegać uściśleniu na etapie realizacji inwestycji.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej przewodowej i bezprzewodowej;
- 2) rozbudowę istniejących teletechnicznych sieci przewodowych w systemie kablowym;
- 3) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się na poszczególnych terenach lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 6) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inwestycji wymienionych w ust. 1 pkt. 5, z zastrzeżeniem, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi maksymalna wysokość instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą wynosi do 5,0 m;
- 7) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu (hotspot).

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich usuwania zgodnie z wymaganiami określonymi w gminnym regulaminie utrzymania czystości i porządku;
- 2) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dla zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków w sąsiedztwie wodno-kanalizacyjnych urządzeń podziemnych:
 - a) dla wodociągu o średnicy 100-250 mm – w odległości nie mniej niż 3,0 od skraju przewodu,
 - b) dla wodociągu o średnicy > 250 mm – w odległości nie mniej niż 5,0 od skraju przewodu,
 - c) dla kanału sanitarnego lub deszczowego – w odległości nie mniej niż 5,0 od skraju przewodu;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – pas techniczny o szerokości 15,0m (po 7,5 m każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w którym obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w granicach strefy wyklucza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką, w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nie obowiązują wyznaczone strefy;
- 3) strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego o średnicy 273 mm – 6 m na każdą stronę od osi rurociągu, od strony kabla światłowodowego poszerzoną do odległości 1m poza kabel:

- a) wyklucza się wszelkie budowle, budynki, ogrodzenia, składy materiałów, zagospodarowanie, w tym wszelkie inwestycje liniowe naziemne i podziemne (sieci infrastruktury technicznej, drogi) muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) w odległości mniejszej niż 5m od rurociągu i kabla światłowodowego nie należy sadzić pojedynczych drzew,
 - c) w odległości mniejszej niż 20m od rurociągu i kabla światłowodowego nie należy lokalizować pojedynczych budynków;
- 4) strefy, o których mowa w ust.10, pkt 1, 2, 3 związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej:
- a) w przypadku budowy nowych obiektów oraz zmiany przebiegu lub przebudowy sieci, wymogi dotyczące strefy obowiązują odpowiednio do nowych i przebudowanych sieci i obiektów,
 - b) w przypadku likwidacji obiektu lub sieci, skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymogów nie stosuje się;
- 5) dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki – Brzeziny, którego lokalizacja na rysunku planu ma charakter orientacyjny, należy zapewnić docelową możliwość realizacji – zachować pasmo terenu wolne – o szerokości 5,0 m na każdą stronę, w której dopuszcza się uściślenie przebiegu gazociągu.

§ 16. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, U, PU – 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN, R, WS, KDG, KDG(Z), KDL, KDD, KDW, KP, nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN** ustala się jako przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) funkcję usługową;
- 2) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

3. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane jako funkcje współistniejące na działce, pod warunkiem, że zabudowa mieszkaniowa stanowi ponad połowę powierzchni zabudowy na działce.

4. Funkcje usługowe mogą być realizowane:

- 1) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku;
- 2) w odrębnym budynku usługowym.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, zgodnie z warunkami określonymi w planie.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejących usług pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

7. Dla zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

- 3) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki w granicach terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki w granicach terenu;
- 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczająca 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 4,0 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych - nieprzekraczającą 20,0 m;
- 8) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 9) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł 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.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §11.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej – 500,0 m²,
 - b) bliźniaczej – 400,0 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową – 700,0 m².

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej usług.

11. Obsługę komunikacyjną działek ustala się z przylegających ulic dojazdowych i lokalnych bezpośrednio na działki oraz poprzez drogi wewnętrzne, dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG i z ulicy głównej, docelowo zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG(Z) tylko dla istniejących działek budowlanych.

12. Dla dróg wewnętrznych, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) nie mniejsza niż 8,0 m, jeśli stanowi dojazd do 4 i więcej działek;
- 2) nie mniejsza niż 5,0 m, jeśli stanowi dojazd do 1-3 działek.

13. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §15.

14. Dla wymienionych poniżej terenów lub ich fragmentów wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla obiektu charakterystycznego o walorach architektonicznych do zachowania, wyróżnionego na rysunku planu, usytuowanego przy ul. Brzezińskiej nr 88, w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 5 i 6;
- 2) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22MN, zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony ekspozycji "E" wyznaczonej na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w §8 pkt 8.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNU, 4MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 11MNU, 12MNU, 17MNU ustala się jako przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej;

- 2) parkingi;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

3. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce, pod warunkiem, że zabudowa mieszkaniowa stanowi ponad połowę powierzchni zabudowy na działce.

4. Funkcje usługowe mogą być realizowane:

- 1) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku;
- 2) w odrębnym budynku usługowym.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, zgodnie z warunkami określonymi w planie.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejących usług pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

7. Dla zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 3) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki w granicach terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub usługowej nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki w granicach terenu;
- 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczająca 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 4,0 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych - nieprzekraczającą 20,0 m;
- 8) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 9) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł 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.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §11.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 500,0 m².

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie.

11. Obsługę komunikacyjną działek ustala się z przylegających ulic bezpośrednio na działki oraz poprzez drogi wewnętrzne, dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, ulicy głównej – docelowo zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG(Z) i z ulicy głównej, docelowo zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG(Z) tylko dla istniejących działek budowlanych.

12. Dla dróg wewnętrznych, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) nie mniejsza niż 8,0 m, jeśli stanowi dojazd do 4 i więcej działek;
- 2) nie mniejsza niż 5,0 m, jeśli stanowi dojazd do 1-3 działek.

13. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §15.

14. Dla wymienionych poniżej terenów lub ich fragmentów wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla pomnika przyrody, usytuowanego na działce nr 5 przy ul. Brzezińskiej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNU obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1 pkt 4;
- 2) dla obiektu wciągniętego do gminnej ewidencji zabytków, usytuowanego przy ul. Brzezińskiej nr 178 w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNU obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3 i 6;
- 3) dla obiektów charakterystycznych o walorach architektonicznych do zachowania, wyróżnionych na rysunku planu, usytuowanych przy ul. Brzezińskiej nr 176, 156, 146 w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNU, przy ul. Brzezińskiej nr 105 w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MNU obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 5 i 6;
- 4) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNU i 9MNU położonych w wyróżnionej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 2;
- 5) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MNU i 11MNU położonych w odległości mniejszej niż 20 m od rurociągu i kabla światłowodowego obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 3 lit. c;
- 6) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNU, w sposobie zagospodarowania działki nr ew. 120, należy zabezpieczyć możliwość lokalizacji kanału deszczowego wraz ze strefą ochronną związanego z obsługą strefy, o której mowa w §20 ust. 10 pkt 1 oraz pkt 3 lit. c.;
- 7) wyróżniony na rysunku planu fragment terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 17MNU objęty jest uchwałą Nr XI/113/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 17 sierpnia 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na powiększenie istniejącego Kompleksu 1 Podstrefa Koluszki Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta Koluszki, sprostowaną uchwałą Nr XII/126/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 28 września 2015 r.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7U, 18U ustala się jako przeznaczenie tereny zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z zachowaniem warunków określonych w planie.

4. Dla zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy od 5% do 60% powierzchni działki w granicach terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki w granicach terenu;

- 5) wysokość budynków usługowych – nieprzekraczająca 11,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków - nieprzekraczająca 20,0 m;
- 7) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45° lub płaskie, o kształcie nawiązującym do istniejących budynków na sąsiednich działkach, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 8) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł 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.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §11.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej – 1000,0 m².

7. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej:

- 1) obiekty biurowe: 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych;
- 2) obiekty hotelowe: 15 stanowisk na 50 miejsc noclegowych;
- 3) obiekty gastronomiczne, w tym handlowe – 1,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla wymienionego wyżej zagospodarowania ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

8. Obsługę komunikacyjną ustala się z przylegających ulic bezpośrednio na działki oraz poprzez drogę wewnętrzną, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 7U bezpośrednio z ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

9. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §15.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14PU, 16PU ustala się jako przeznaczenie tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty administracyjne, socjalne, inne związane z obsługą przeznaczenia, o którym mowa w ust.1;
- 2) parkingi, place manewrowe;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) zieleni urządzoną;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki w granicach terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki w granicach terenu;
- 5) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych, zaplecza technicznego – nieprzekraczająca 13,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16PU – nieprzekraczającej 15,0m, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14PU – nieprzekraczającej 20,0m, dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji (tj. maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.) dopuszcza się maksymalną wysokość 40,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;

8) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł 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, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo-zapleczowych związanych z technologią ogrodzeniem pełnym;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50,0m² i wysokości nieprzekraczającej 5,0m oraz obiekty obsługi technicznej tj. stacja uzdatniania wody, zbiornik na wodę lub inne, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50,0m² i wysokości nieprzekraczającej 9,0m, usytuowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §11.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług – 1500,0 m².

6. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

1) obiekty produkcyjne i magazynowe dla samochodów osobowych: 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych na zmianie, dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej;

2) obiekty biurowe: 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych;

3) obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

4) dla wymienionego wyżej zagospodarowania ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

7. Obsługę komunikacyjną ustala się z przylegającej ulicy lokalnej i dojazdowej bezpośrednio na działki lub poprzez drogi wewnętrzne.

8. Dla dróg wewnętrznych, obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

9. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §15.

10. Dla wymienionych poniżej terenów lub ich fragmentów wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) wyróżnione na rysunku planu fragmenty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14PU** i **16PU** objęte są uchwałą Nr VI/53/2015 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na powiększenie istniejącego Kompleksu 1 Podstrefa Koluszki Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta Koluszki;

2) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14PU** i **16PU** :

a) położonych w wyróżnionej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 2,

b) położonych w odległości mniejszej niż 20 m od rurociągu i kabla światłowodowego obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 3 lit. c;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14PU** obowiązują:

a) fragment terenu wyróżniony na rysunku planu wchodzi w skład Kompleksu 1 Podstrefy Koluszki Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej ustanowionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 1997 r., uchylonym i zastąpionym rozporządzeniem z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (t.j. Dz. U. 2014 r. poz. 706),

b) dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w granicach strefy, o której mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a, na nieruchomości przylegającej od strony zachodniej do terenu 15ZN dopuszcza się w ramach zagospodarowania powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z działką nr 152/19 (w części stanowiącą teren 15ZN, w części fragment terenu 16PU), poprzez wewnętrzny układ komunikacji, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, z dopuszczeniem ich uwzględnienia w bilansie miejsc postojowych dla zakładu oraz z zastrzeżeniem warunków dotyczących zagospodarowania zawartych w §21,

c) dla nieruchomości składającej się z działek nr ew. 152/31 i 152/33 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji działalności usługowej, dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują wówczas ustalenia zawarte w §18 z wyłączeniem ust. 11 i 14,

d) w przypadku zachowania istniejącej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, o której mowa w ust. 12 pkt 3 lit. c, obowiązuje:

- ochrona przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określonych w przepisach odrębnych jako mieszkaniowo-usługowe;

- w ramach sąsiedniej nieruchomości dla zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem określonym w §20 ust. 1, wzdłuż wspólnych granic z działkami nr ew. 152/31, 152/33 obowiązuje realizacja pasa zieleni zimozielonej w formie pasa o minimalnej szerokości 3,0m;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16PU wzdłuż wspólnej granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 17MNU obowiązuje:

a) realizacja ogrodzenia pełnego o podwyższonych walorach estetycznych, o właściwościach tłumiących oddziaływanie akustyczne, wizualne oraz pylenie, o minimalnej wysokości 3,0 m,

b) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **15ZN** ustala się jako przeznaczenie **teren zieleni niskiej**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

1) drogi wewnętrzne;

2) parkingi;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) uprawy rolnicze.

3. Dla zagospodarowania ustala się:

1) obowiązuje zakaz sytuowania budynków;

2) formę zieleni: urządzoną lub naturalną;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;

4) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z zakładem produkcyjnym lokalizowanym w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14PU, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §20 ust. 10 pkt 3 lit. b;

5) dla fragmentu terenu znajdującego się w zasięgu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 2;

6) dla fragmentu terenu znajdującego się w zasięgu strefy bezpieczeństwa od rurociągu naftowego o średnicy 273mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 3.

4. Zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się wyłącznie podziały terenu dla poprawy warunków zagospodarowania.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 5R, 10R** ustala się jako przeznaczenie **tereny rolne**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2) obiekty związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym, w odniesieniu do terenów i z zastrzeżeniem wymogów określonych w ust.4.

3. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy:

1) usytuowanej w zasięgu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z prawem do rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków określonych w planie;

2) usytuowanej poza zasięgiem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, na warunkach określonych w §12 pkt 2 oraz z zakazem powiększania kubatury.

4. Dla zabudowy ustala się:

- 1) w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R** i **5R** dopuszcza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, z wykluczeniem budynków inwentarskich;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 800 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki w granicach terenu;
- 6) wysokość budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa – 15,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy) maksymalnie do 30 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°.

5. Zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dla gruntów rolnych.

6. Dla wymienionych poniżej terenów lub ich fragmentów wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **5R**, **10R** położonych w wyróżnionej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 2;
- 2) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5R**, **10R** położonych w zasięgu wyróżnionej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od rurociągu naftowego o średnicy 273mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 3;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10R** zachowuje się istniejący kanał deszczowy odprowadzający wody do rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 10 pkt 1 lit.c.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3WS** ustala się jako przeznaczenie teren wód śródlądowych.

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

- 1) zachowuje się istniejący rów;
- 2) zakaz zabudowy urządzeniami nie związanymi z gospodarką wodną;
- 3) obowiązek umożliwienia dostępu do prowadzenia prac konserwacyjnych rowu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się teren drogi publicznej – ulicy głównej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDG(Z)** oraz ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDG(Z)** w formie ronda;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDL**;
- 4) dopuszcza się zachowanie obsługi komunikacyjnej z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** bezpośrednio na istniejące działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MNU**, **8MNU**, **7U**;
- 5) dopuszcza się tymczasowo zachowanie istniejących ogrodzeń sytuowanych w obecnych granicach własności, docelowo obowiązuje sytuowanie w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ulicy;
- 6) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDG(Z)** ustala się teren drogi publicznej – **ulicy głównej, docelowo po realizacji obwodnicy miasta ulicy zbiorczej.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG oraz ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDG(Z) w formie ronda;
- 3) dopuszcza się zachowanie obsługi komunikacyjnej z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG(Z) bezpośrednio na istniejące działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNU, 4MNU, 6MNU, 9MNU, 12MNU i z drogi wewnętrznej 1KDW;
- 4) dopuszcza się tymczasowo zachowanie istniejących ogrodzeń sytuowanych w obecnych granicach własności, docelowo obowiązuje sytuowanie w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ulicy;
- 5) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane ze strefą bezpieczeństwa od ropociągu i strefą ochronną od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w §15 ust. 10 pkt 2 i 3.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDG(Z)** ustala się teren drogi publicznej – **ulicy głównej, docelowo po realizacji obwodnicy miasta ulicy zbiorczej.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG oraz ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG(Z) w formie ronda;
- 3) dopuszcza się zachowanie obsługi komunikacyjnej z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG(Z) bezpośrednio na działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNU, 13MN, 20MN, 21MN;
- 4) na granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 20MN i 21MN dopuszcza się tymczasowo zachowanie istniejących ogrodzeń sytuowanych w obecnych granicach własności, docelowo obowiązuje sytuowanie w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ulicy;
- 5) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się teren drogi publicznej – **ulica lokalna.**

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

- 1) południową linię rozgraniczającą;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane ze strefą bezpieczeństwa od ropociągu i strefą ochronną od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w §15 ust. 10 pkt 2 i 3.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się teren drogi publicznej – **ulica lokalna.**

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

- 1) północną linię rozgraniczającą;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2 KDD** ustala się teren dróg publicznych – **ulice dojazdowe.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;

- 2) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane ze strefą bezpieczeństwa od ropociągu i strefą ochronną od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w §15 ust. 10 pkt 2 i 3.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** oraz **5KDW** ustala się **teren dróg wewnętrznych**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się **teren drogi wewnętrznej**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego – 9,0 m;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KDW** oraz **4KDW** ustala się **teren dróg wewnętrznych**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się **teren ciągu pieszego**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego – 2,6 m;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

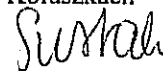
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. W granicach obszaru planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki zatwierdzonego Nr VIII/31/07 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 26 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 188, poz. 1776 z dnia 20 czerwca 2007 r.).

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

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

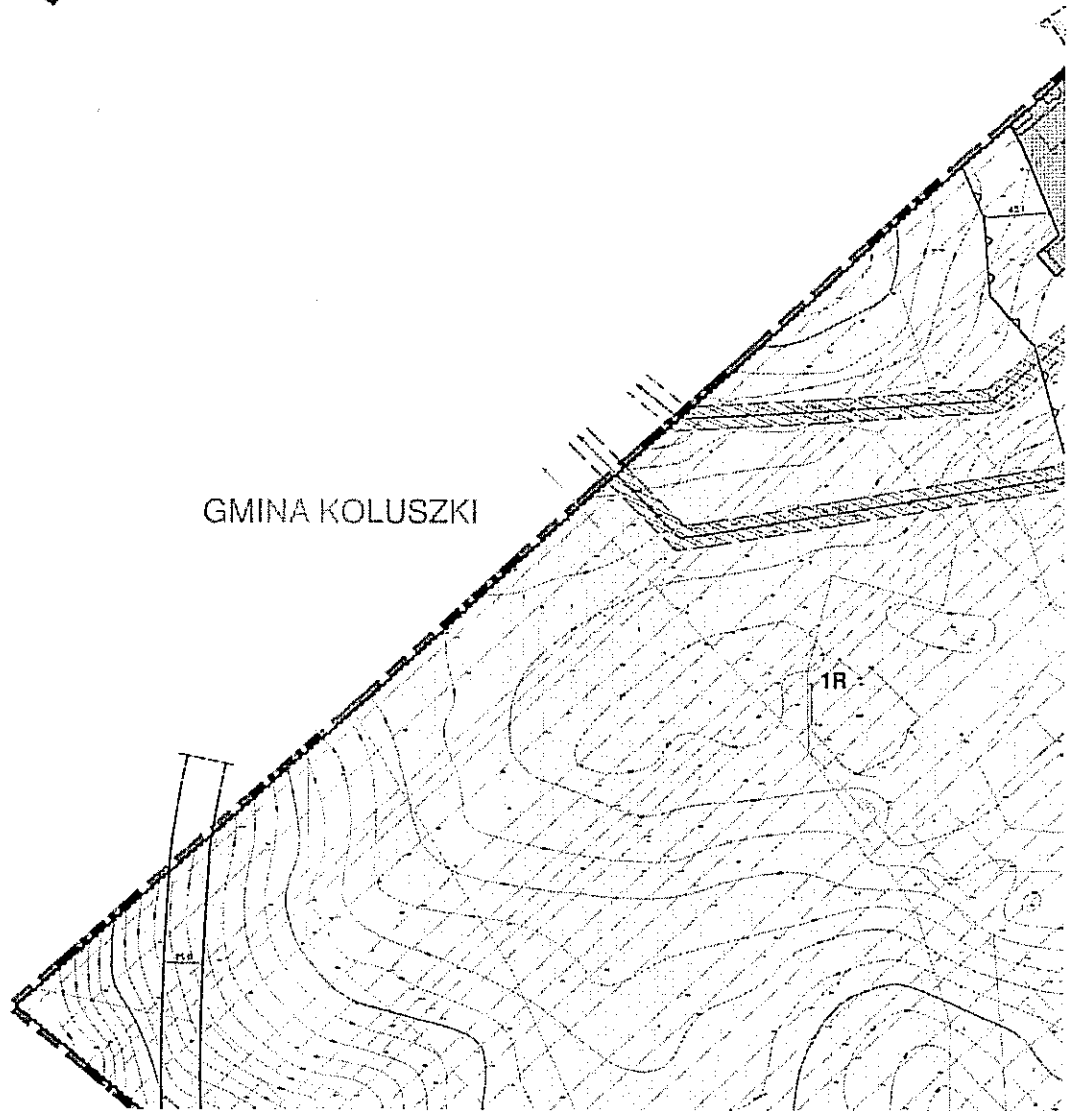
Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach



Anna Szostak



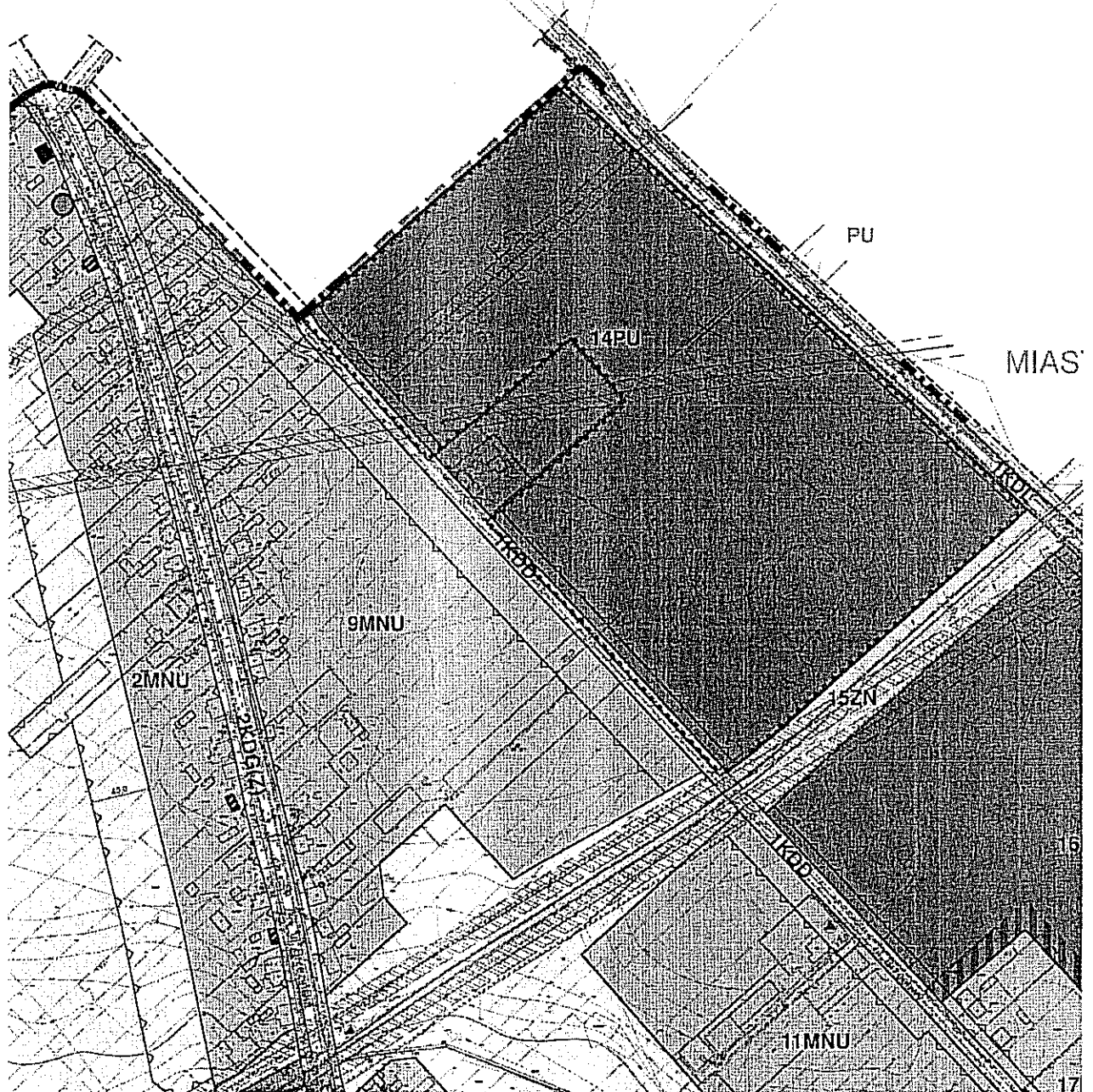
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENN
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/168/2015 RADY M
Z DNIA 28 GRUDNIA 2015 ROKU



Ark. 1

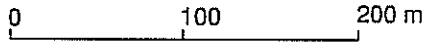
IEGO DLA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 1 MIASTA KOLUSZKI

IIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

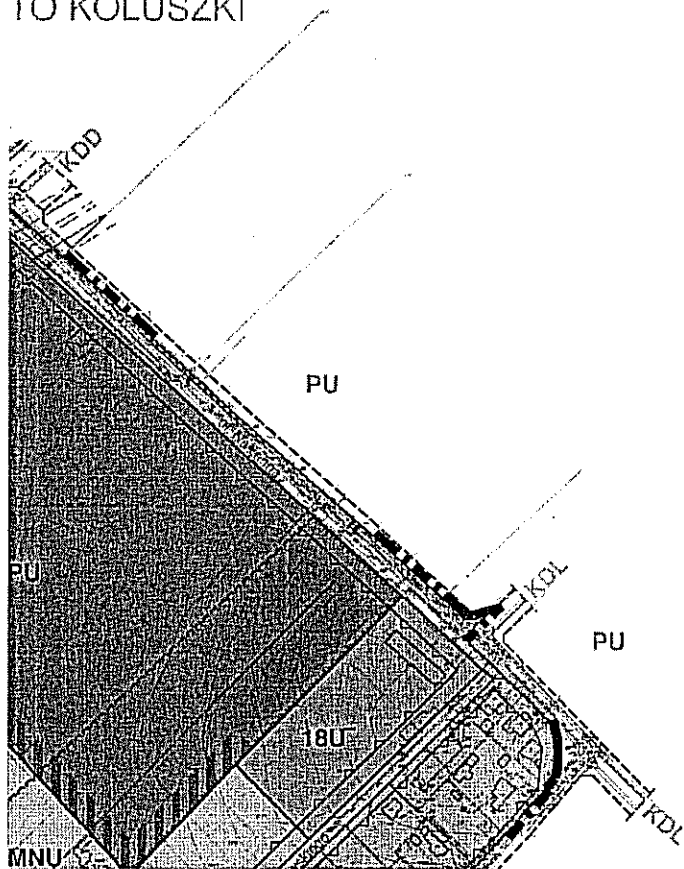


Ark. 2

1 : 2000



TO KOLUSZKI



Ark. 3

OZNACZENIA OBOWIAZUJACE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJACE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH I ZADOSPODABIANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIEZKAWKOWEJ JEDNORODZAJNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIEZKAWKOWEJ JEDNORODZAJNEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- TERENY ZIELENI I NISKIEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD ŚRODLĄDOWYCH
- TERENY ULICY GŁÓWNEJ
- TEREN ULICY GŁÓWNEJ - DOCELOWO ZBIORCZEJ
- TEREN ULICY ZBIORCZEJ
- TERENY ULIC LOKALNYCH
- TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY CIĄGU PIESZEGO

ZABUDOWA

- NIEPRZEMIANCZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY CHARAKTERYSTYCZNE O WALORACH ARCHITEKTONICZNYCH DO ZACHOWAŃ

ZIELEŃ

- STREFA ZIELENI (ZŁAZYJNEJ)

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"

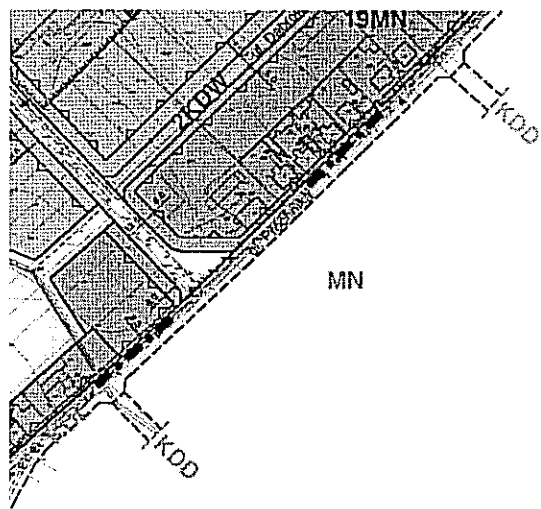
INNE

- STREFA OCHRONY NA OD KAPWLETNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD FUNKCJI NAFTOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJACE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE OBSZARÓW GEOBEZPIECZYNYCH
- GRANICE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM PLANU



MN

MN



**PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM
OBJETYM PLANEM**

VII PRZEZNACZENIE TERENÓW WEDŁUG OBOWIAZUJĄCYCH
MIEJSKOWYCH PLANÓW

ZABUDOWA

■ OBIEKTY WPISANE DO GEMPEJ EJ EWIDENCJI ZABYTKOW

ZIELEŃ

⊙ POMNIK PRZYRODY

KOMUNIKACJA

▬▬▬ ORIENTACYJNY PRZEbieG OBWODNICZY MIASTA

UZBROJENIE

▬▬▬ WODOCIĄG ISTNIEJĄCY

▬▬▬ PROJEKTOWANY WODOCIĄG

▬▬▬ ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE

▬▬▬ PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE GRAWITACYJNE

○ PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE TŁOCZNE
Z PRZEPOMPOWNIA ŚCIEWÓW

←← GŁÓWNE NIEMKI ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
SANITARNYCH I WÓD OPADOWYCH

▬▬▬ ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE

▬▬▬ PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE

▬▬▬ ISTNIEJĄCE NAPIOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV

▬▬▬ ISTNIEJĄCE KABLOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV

⊕ STACJE TRANSFORMATOROWE 15 kV

▬▬▬ PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
KOLUSZKI - BIEŻENY

▬▬▬ ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA BIEDNIEGO CIŚNIENIA

▬▬▬ PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

▬▬▬ ISTNIEJĄCA SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

▬▬▬ ISTNIEJĄCY DWYFALOWÓD

▬▬▬ ISTNIEJĄCY RURIOCIĄG NAFTOWY

INNE

▬▬▬ TERENY LDDZIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
(PODSTREFA KOLUSZKI)

▬▬▬ TERENY OBJETE ZGODĄ NA POWIĘKSZENIE LDDZIEJ
SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ (PODSTREFA KOLUSZKI)

▬▬▬ ODLEGŁOŚĆ 200M OD RURIOCIĄGU NAFTOWEGO
WYKLUCZAJĄCA LOKALIZACJE POJEDYNYCH BUDYNKÓW

**ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W KOLUSZKACH NR XVII/168/2015 Z DNIA 28 GRUDNIA 2015**

"WMW - projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Platrkowska 116/49	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU NR 1 W KOLUSZKACH	
AUTORZY: dr inż. arch. B. MIROWSKA - WALAS upr. do plan. przestrz. 1058/0	WSPÓŁPRACA: mgr AGNIESZKA LUCZYWEK
TYTUŁ: RYSUNEK PLANU	
SKALA: 1:2000	DATA: GRUDZIEŃ 2015

Ark. 6

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/168/2015
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 28 grudnia 2015 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	16.12.2015	Lidia i Sławomir Pawlicy,	Rysunek planu nie uwzględnia dokonanego podziału działki nr ew. 80; W projekcie planu ustalono inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNU i U w stosunku do terenów PU; Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy w sposób ograniczający możliwość lokalizacji zabudowy na działce nr ew.80/2, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Nie uwzględniono: Rysunek planu został sporządzony na mapie zasadniczej użytkowej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej dla Powiatu Łódzkiego Wschodniego, na podstawie licencji z dnia 23.03.2015; Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyjątkowo w odniesieniu do części magazynowo – zapleczowych związanych z technologią zakładu; Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej

															<p>stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wehordzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalono wycofanie nieprzekraczalnej linii z zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego; Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów (§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu). Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizację inwestycji</p>
										<p>Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestora bez chronienia sąsiadujących terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.</p>					

2.	21.12.2015	Genowefa Lipska	Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-	o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszytych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU.
<p>Nie uwzględniono:</p> <p>Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalone wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego; Na całym obszarze objętym planem, ustalono znak</p>								

4.	21.12.2015	Krzysztof Jatezyk	Pozostawienie	9MNU	Tereny zabudowy	-	-	<p>zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego;</p> <p>Na całym obszarze objętym planem, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów (§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu). Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy odrębne dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizację inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszłych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU.</p> <p>Nie uwzględniono: Kwestionowana</p>
----	------------	-------------------	---------------	------	-----------------	---	---	--

Działalność na terenach PU może wpłynąć na ograniczenie możliwości wykorzystania gruntów na terenach mieszkaniowo-usługowych;

5.	21.12.2015	Edyta Stelmasiak; Beata Mąkiewicz,	Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9/MNU, 11/MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	mieszaniowej jednorodzinnej i usługowej				nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzi w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalono wycofanie nieprzekraczalnej linii z zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego.
				-					Nie uwzględniono: Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzi w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalono wycofanie	

6.	21.12.2015	Barbara Garnys	Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9MNU, 11MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-	<p>środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizację inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszłych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU.</p> <p>Nie uwzględniono: Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalone wycofanie linii nieprzekraczalnej zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww.</p>
----	------------	----------------	--	----------------	--	---	---	--

<p>istniejącego budynku mieszkalnego – na terenie 9MNU oraz na terenie 11MNU;</p>	
<p>Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyłączenie w odniesieniu do części magazynowo – zapleczoowych związanych z technologią zakładu;</p>	
<p>Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów (§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu).</p>	
<p>Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizacji inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje</p>	
<p>zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności</p>	
<p>W projekcie planu ustalono inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNU i U w stosunku do terenów PU;</p>	
<p>Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granicę terenu inwestora bez chronienia sąsiadujących terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.</p>	

7.	21.12.2015	Andrzej Witeczak	Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9MNNU, 11MNNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-	przyszłych realizowanych terenów PU.	<p>inwestycji w ramach</p> <p>Nie uwzględniono:</p> <p>Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem wysługujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wehody w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalono wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego -- na terenie 9MNNU oraz na terenie 11MNNU;</p> <p>Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyłączenie w odniesieniu do części magazynowo – zapleczowych</p>
			W projekcie planu ustalono inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNNU i U w stosunku do terenów PU;						
			Dopuszczono możliwość						

8.	21.12.2015	Joanna Witeczak	Lokalizacja na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestora bez chronienia sąsiadujących terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.	9MNU, 11MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-		związanych z technologią zakładu; Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów (§7 ust.1 pkt 9 tekstu planu). Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizację inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszlých inwestycji realizowanych w ramach terenów PU.
<p>Nie uwzględniono: Kwestionowana linia nieprzekraczalna zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe</p>									

<p>wchodzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalono nieprzekraczalnej linii z zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego – na terenie 9MNU oraz na terenie 11MNU;</p> <p>Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyłącznie w odniesieniu do części magazynowo – zapleczyowych związanych z technologią zakładu;</p> <p>Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów</p>									<p>W projekcie planu ustalono inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNU i U w stosunku do terenów PU;</p>	<p>Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestora bez chronienia sąsiadujących terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.</p>			
---	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--

9.	21.12.2015	Kazimierz Witczak	Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;	9MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-	(§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu). Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizacji inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszyłych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU.
								Nie uwzględniono: Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczone są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalone wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania

															<p>zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego;</p> <p>Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych</p> <p>dopuszczalnych parametrów (§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu).</p> <p>Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizację inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszyłych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU;</p> <p>Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu</p>
															<p>Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestora bez chronienia sąsiadujących terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.</p>
															<p>W projekcie planu ustalono</p>

10.	22.12.2015	Anna Kucharska	inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNU i U w stosunku do terenów PU.	9MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	-	-	estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyłącznie w odniesieniu do części magazynowo – zapleczowych związanych z technologią zakładu.
			Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenach PU inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestora.					Nie uwzględniono: Niezależnie od kwestionowanych wskazanych ustaleń planu, zgodnie z jego innymi ustaleniami dotyczącymi całego obszaru, w tym terenów PU, ustalono zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów (§7 ust. 1 pkt 9 tekstu planu). Ponadto tereny MN i MNU (z zabudową mieszkaniową) zostały zakwalifikowane do grup, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w porze dziennej i nocnej. Powyższe oznacza, iż mimo dopuszczalnej lokalizacji inwestycji o uciążliwości wykraczającej poza granice własności inwestora na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MNU obowiązuje zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych, które nie mogą ulec obniżeniu w wyniku działalności przyszych inwestycji realizowanych w ramach terenów PU;
			Linie rozgraniczające ulicy					Linie rozgraniczające ulicy Brzechny zostały ustalone w obowiązującym planie z 2007

														<p>r; Ze względu na specyfikę funkcji produkcyjno-usługowej w celu zapewnienia komfortu estetycznego dla otoczenia w terenach PU dopuszczono zastosowanie ogrodzenia pełnego wyłączenie w odniesieniu do części magazynowo – zapleczowych związanych z technologią zakładu; Kwestionowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona z uwzględnieniem występujących uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych. Zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Brzechwy tereny przemysłowo-usługowe wchodzą w skład lub są planowane do objęcia Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną i przeznaczane są dla lokalizacji nowych zakładów. Ustalone wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z zabezpieczenia odpowiednich warunków dla przyszłych budynków mieszkalnych, jednocześnie uwzględnia sposób usytuowania zrealizowanego na sąsiedniej działce, względem działki składającego uwagę, budynku mieszkalnego. Ustalona linia zabudowy została wyznaczona, jako przedłużenie frontowej linii zabudowy ww. istniejącego budynku mieszkalnego.</p>
	<p>Brzechwy znajdują się w granicach nieruchomości wnioskodawcy. W projekcie planu ustalono inny typ ogrodzenia dla terenów MN, MNU i U w stosunku do terenów PU;</p>				<p>Została zmieniona w stosunku do planu z 2007 r., linia zabudowy, co może wpłynąć na spadek jej wartości;</p>									

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/168/2015
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 28 grudnia 2015 r.

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

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 513 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych dla urbanizacji, potrzebna jest budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy należą m. in.:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne oraz poszerzenie istniejących dróg gminnych, w celu doprowadzenia ich do normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających w dostosowaniu do ustalonych klas,
- budowa publicznego układu komunikacyjnego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociagową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Na obecnym etapie trudne są do oszacowania koszty realizacji sieci wodociagowej oraz kanalizacyjnej ze względu na rozproszenie terenów objętych zmianą planu na terenie gminy, oraz zróżnicowaną dostępność do mediów.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być obligatoryjnie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Oprócz finansów określonych w budżecie, gmina może skorzystać z programów unijnych umożliwiających pozyskanie funduszy na rozwój infrastruktury technicznej, co mogłoby wpłynąć na przyspieszenie prac związanych z realizacją inwestycji niezbędnych do realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną nowych terenów (głównie dla terenów produkcyjno-usługowych), w znacznej części realizowana będzie przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.