

**UCHWAŁA NR XVI/3/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia 23 stycznia 2012 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr nr 2 i 3 miasta Koluszki

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/121/09 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 26 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych 2 i 3 miasta Koluszki, zmienioną uchwałą Nr VI/66/2011 z dnia 28 marca 2011 r. **Rada Miejska w Koluszkach uchwala, co następuje :**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koluszki, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr nr 2 i 3 miasta Koluszki**, zwany dalej planem.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem Nr 2.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w mieście Koluszki, w granicach obrębów ewidencyjnych nr 2 i 3, o powierzchni ~ 160 ha.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia planowania przestrzennego, w dniu uchwalenia planu ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kuluszkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym cyfry identyfikują numer terenu w obszarze, litery oznaczają jego przeznaczenie;
- 10) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 11) **innej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 12) **kierunku kalenicy** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z działką sąsiednią;

- 13) **kącie położenia granic nowych działek** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach szczegółowych kąt, jaki mają tworzyć z pasem drogowym dochodzące do niego nowe granice działek;
- 14) **linii rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulice), ustalone niniejszym planem;
- 15) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
- 17) **szerokości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części, wyodrębnionej jako osobna bryła z własnym dachem;
- 18) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 19) **rekultywacji gruntów** - należy przez to rozumieć nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 20) **terenie o charakterze publicznym** – należy przez to rozumieć teren ogólnodostępny do zagospodarowania przez gminę lub zarządcę drogi;
- 21) **strefie występowania ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych od linii kolejowej** – należy przez to rozumieć obszar w którym występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, powodowanego ruchem kolejowym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa lokalizacji bocznic kolejowej;
- 6) granice obszarów wymagających rekultywacji gruntów;
- 7) granice strefy występowania ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych od linii kolejowej.

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

- 1) wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: 1MW,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolami: 1-14 MN,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolami: 1 2MNU,
 - d) zieleni urządzonej i usług, oznaczony symbolami: 1-3ZPU,
 - e) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem: 1 8 PU,
 - f) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem 1P,

- g) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: 1ZP,
- h) ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: 1ZD,
- i) infrastruktury technicznej:
 - urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem 1E,
 - urządzeń wodociągowych, oznaczony symbolem 1W,

j) komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KK,

k) dróg publicznych:

- ulicy głównej, oznaczony symbolami: 1 – 5KDG,
- ulic lokalnych, oznaczony symbolami: 1 – 7KDL,
- ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1 – 21KDD,

l) dróg wewnętrznych, oznaczony symbolami: 1 – 7 KDW.

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, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

3. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym oraz służące jego obsłudze w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji lub gromadzeniu odpadów.

4. Plan wskazuje granice terenu zamkniętego, oznaczone na rysunku planu.

§ 9. W zakresie kształtowania terenów o charakterze publicznym :

1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej;

2) terenami publicznymi ustala się tereny:

- a) zieleni urządzonej (ZP),
- b) dróg publicznych (KDG, KDL, KDD).

§ 10. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

1) obszarami realizacji celów publicznych są tereny:

- a) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP – jako służące budowie oraz utrzymywaniu obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) zieleni urządzonej i usług, oznaczone symbolami 1-3ZPU, - jako służące budowie oraz utrzymywaniu obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska oraz obiektów sportowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1E, 1-3W,
- d) dróg publicznych, oznaczone symbolami 1-5KDG, 1-7KDL, 1-21KDD,
- e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1-7KDW, jako służące budowie i utrzymywaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz budową i utrzymywaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymaga:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:
 - a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki,
 - b) zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach i dachach,
 - c) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
 - d) zakaz stosowania okładzin z blachy trapezowej w elewacjach budynków na terenach niebędących terenami obiektów produkcyjnych i terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych wzdłuż ulic, dróg wewnętrznych i terenów zieleni urządzonej;
- 4) w zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej:
 - a) stosowanie reklam ujednoczonych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji, latarni lub wolnostojących,
 - b) reklamy umieszczane na elewacjach budynków muszą być podporządkowane kompozycji całej elewacji budynku. Całkowita powierzchnia takich reklam nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji;
- 5) rekultywacji wymaga teren po działalności górniczej w granicach terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem ZZPU;
- 6) pozostałe zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu wprowadza się zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) w zakresie wydzielania działek budowlanych:
 - a) szczegółowe zasady wydzielania działek budowlanych 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 wydzielania działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie 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.

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

- 1) zasady gospodarowania odpadami, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19, pkt 10;
- 2) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o których mowa w:
 - a) §8 ust. 1 pkt 1 lit. a (1MW), do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) §8 ust. 1 pkt 1 lit. b (1 – 14MN), do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) §8 ust. 1 pkt 1 lit. c, d (1 – 2MNU, 3ZPU), do kategorii terenów mieszkaniowo - usługowych,
- d) §8 ust. 1 pkt 1 lit. e, i (1 ZP, 1 – 2ZPU, 1ZD), do kategorii terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) pozostałych terenów niewymienionych w pkt 2 nie klasyfikuje się;
- 4) wyznacza się strefę występowania ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych od linii kolejowej, w granicach której obowiązuje stosowanie przegród zewnętrznych o zwiększonej izolacyjności akustycznej dla obniżenia poziomu hałasu w budynkach. Dopuszcza się możliwość zmiany zasięgu strefy w przypadku lokalizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych od linii kolejowej w oparciu o wyniki porealizacyjnego raportu oddziaływania na środowisko;
- 5) wprowadza się ograniczenia w zakresie intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 6) zasady zaopatrzenia w ciepło przy dotrzymaniu obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19, pkt 13;
- 7) dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, przy czym w terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu;
- 8) w przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach ustala się obowiązek jego zaprojektowania, wykonania, prowadzenia oraz likwidacji w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności:
 - a) na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów (1P) i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (1-8 PU) musi zamykać się w granicach terenów,
 - b) na pozostałych terenach musi zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13. Nie wprowadza się wymogów w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 14. W zakresie **kształtowania zabudowy** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 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 za zakresu: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków.

§ 15. Nie wprowadza się wymogów w zakresie granic i sposobów zagospodarowania **terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, ze względu na niewystępowanie ich w obszarze. W obszarze zrehabilitowanego złoża gliny zwałowej „Natolin I” nie przewiduje się możliwości prowadzenia dalszej eksploatacji.

§ 16. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** :

- 1) nie ustala się wymogu przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu warunków planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 17. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1 – 7KDL,
 - b) dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1 – 21KDD,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1 – 7KDW,
 - d) kolejowej, oznaczonego symbolem: 1KK;
- 2) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej ponadlokalnej poprzez wyznaczone drogi publiczne: drogę główną, oznaczoną symbolem 1 – 5KDG oraz drogi lokalne, oznaczone symbolami 1 – 7KDL;
- 3) parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 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) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów ustala się rozwój układu bocznic kolejowych z możliwością ich lokalizacji na wyznaczonych terenach, powiązanych z linią kolejową nr 1 Warszawa - Katowice. Dopuszcza się dokonanie korekty przebiegu bocznic kolejowych wyznaczonych w planie na etapie realizacji inwestycji;
- 6) zaspokojenie potrzeb parkowania poprzez budowę miejsc postojowych i garaży w granicach działek i terenów w ilości i na warunkach określonych dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

§ 19. 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 wodociągową, 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, po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi i uzyskaniu odstępowania od warunków technicznych;
- 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 pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie 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 szczegółowych, normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

- c) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb produkcyjnych z ujęć indywidualnych jeśli wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności,
 - d) podstawowym źródłem zasilania pozostawać będą istniejące: komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa,
 - e) do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z komunalnych wodociągów dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach. Po wybudowaniu sieci wodociągowej obowiązuje podłączenie wszystkich zabudowanych działek do sieci,
 - f) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych i możliwość zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych,
 - g) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu objęcia obszaru obsługą miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w terenach zabudowy mieszkaniowej kanalizację indywidualną i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem ich okresowego wywozu do punktu zlewnego na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się odprowadzanie ścieków na własne oczyszczalnie i po oczyszczeniu do wód powierzchniowych lub gruntu, na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne. Każdorazowo, po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego obowiązuje podłączenie wszystkich przyległych, zabudowanych posesji do sieci i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
 - d) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-pompowej, w oparciu o projektowany układ sieci kanalizacji sanitarnej z transportem ścieków do istniejącego kolektora w ul. Kościuszki,
 - e) dopuszcza się inny niż przyjęto w planie układ rozwiązań jeśli nie spowoduje to naruszenia struktury planowanych rozwiązań przestrzennych,
 - f) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczonym symbolem 1P, w systemie indywidualnym,
 - g) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód i do ziemi;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia,
 - b) wywóz i zagospodarowanie odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :
- a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub wg rozwiązań indywidualnych, zgodnie z ustaleniami zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - d) odbiornikiem wód opadowych z sieci kanalizacji deszczowej będzie rzeka Mroga poprzez istniejący kolektor $d=1,20m$ w ul. Polnej i rów otwarty w rejonie ul. Brzezińskiej oraz projektowane kolektory i kanały,
 - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych i gruntu wody opadowe i roztopowe powinny zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - f) należy dążyć do zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

- g) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów (P) oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych,
- h) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 12) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) jako podstawowe źródła zasilania w energię elektryczną – stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15kV zlokalizowane na terenie gminy Koluszki;
 - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - d) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym,
 - e) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
 - f) dopuszczenie przebiegu napowietrznych sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
 - g) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach o wymiarach nie mniejszych niż 6 m x 5 m, z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej,
 - h) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych słupowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających ulic, jak również na wydzielonych działkach terenu o wymiarach 3,0 m x 2,0 m z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu od drogi publicznej,
 - i) dopuszczenie realizacji stacji trafo 15/0,4kV wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 13) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;
- 14) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - b) jako źródło zasilania – istniejący układ wysokiego ciśnienia tj.: gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji: Tomaszów Mazowiecki-Koluszki ze stacją redukcyjno – pomiarowa I-go stopnia zlokalizowaną w Kolużkach,
 - c) bezpośrednio zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia,
 - d) lokalizacja gazociągów w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych dotyczącymi warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
 - e) na terenach zabudowy jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego,
 - f) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym,
 - g) możliwość budowy gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki – Brzeziny. Szczegółowy przebieg do ustalenia na etapie realizacji inwestycji;
- 15) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- a) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) rozbudowę istniejących teletechnicznych sieci przewodowych w systemie kablowym,
 - c) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów,
 - d) dopuszczenie przebiegu sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel,

- e) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż infrastruktura o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych, poza terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej,
- f) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu (hotspot).

§ 20. 1. 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 mniejszej niż 3,0 m od skraju przewodu,
 - b) dla wodociągu o średnicy >250 mm – w odległości mniejszej niż 5,0 m od skraju przewodu,
 - c) dla kanału sanitarnego lub deszczowego – w odległości mniejszej niż 5,0 m od skraju przewodu;
- 2) oznacza się strefy bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w których obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. W granicach stref wyklucza się lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką:
 - a) od linii 15kV – 7,5 m na każdą stronę od osi linii,
 - b) od linii 110kV – 18,0 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w odległości 150,0 m od stacji transformatorowej 110/15kV „Koluszki” w przypadku lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy zapewnić odpowiednią izolację akustyczną przegród zewnętrznych;
- 4) oznacza się strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, których środkami są osie rurociągów, w których wyklucza się składowanie materiałów łatwopalnych i wznoszenia budynków, obiektów małej architektury oraz budowli, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz dróg:
 - a) dla rurociągu Ø 273 mm – 30,0 m,
 - b) dla rurociągu Ø 406 mm – 35,0 m.

Wszelkie inwestycje liniowe, podziemne i nadziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty z nimi związane muszą być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem zarządzającego rurociągiem;

- 5) w odległości do 5,0 m od osi rurociągów naftowych i towarzyszącego im kabla światłowodowego nie należy sadzić drzew i krzewów.

2. Oznaczone strefy związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej. W przypadku budowy nowych obiektów oraz zmiany przebiegu lub przebudowy sieci wymogi dotyczące strefy, o których mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednio do nowych lub przebudowanych sieci i obiektów. W przypadku likwidacji obiektu lub sieci, skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymogów nie stosuje się.

3. W sąsiedztwie linii kolejowych, zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym, obowiązują szczególne warunki dotyczące:

- 1) w odległości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego w zakresie prowadzenia robót ziemnych;
- 2) w odległości 20,0 m od osi skrajnego toru w zakresie lokalizacji budowli i budynków.

4. Dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki – Brzeziny należy zapewnić docelową możliwość realizacji – zachować pasmo terenu wolne od zabudowy w granicach strefy kontrolowanej w zgodzie z wymogami przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 21. 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. Przy czym rozbudowa winna respektować wyznaczone linie zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu, chyba, że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej.

§ 22. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów:

a) organom wojskowym (Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) obiektów o wysokości 50,0 m i większej,

b) organom cywilnym (Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego) obiektów o wysokości powyżej 100,0 m;

2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

a) obiektów użyteczności publicznej,

b) dróg publicznych,

c) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

d) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

3) obowiązek zapewnienia ochrony sanitarnej w strefach ujęć wody oraz ich hermetyczności, osłony przed skażeniami chemicznymi oraz niezawodności funkcjonowania.

§ 23. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 30% dla terenów: PU, 5-8MN, MNU;

2) 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 24. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem: **1MW**, plan ustala jako przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

1) funkcję usługową;

2) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej;

3) obiekty infrastruktury technicznej;

4) parkingi.

3. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

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

5. Dla zabudowy ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki w granicach terenu;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki w granicach terenu;

4) wysokość budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – nieprzekraczająca 15,0 m, w tym ewentualnie poddasze użytkowe,

b) usługowych – nieprzekraczająca 12,0 m,

c) infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń – nieprzekraczająca 7,0 m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków - nieprzekraczającą 25,0 m;

- 6) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 15° do 45° lub płaskie, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 7) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania pręseł 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.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej lub drogi wewnętrznej.

7. 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.

8. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1-14MN plan ustala jako przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) funkcje usługowe w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
- 2) powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać powierzchni związanej z funkcją mieszkaniową w granicach działki. Warunek nie dotyczy terenu, oznaczonego symbolem 1MN;
- 3) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej;
- 4) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) parkingi.

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

4. Dla zabudowy plan ustala:

- 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, o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki w granicach terenu
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki w granicach terenu;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczająca 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 7,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków - nieprzekraczającą 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 sąsiednich, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 8) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania pręseł 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. Plan ustala warunki wydzielania działek budowlanych:

- 1) wielkość nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) wolnostojącą – nie mniejsze niż 700,0 m²,
 - b) bliźniaczą – nie mniejsze niż 450,0 m²;
- 2) szerokości frontów nowowydzielanych działek dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej – nie mniejsza niż 16,0 m,
 - b) bliźniaczej – nie mniejsza niż 14,0 m;
- 3) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) nie mniejsza niż 8,0 m, jeśli stanowi dojazd do 4 i więcej działek,
 - b) nie mniejsza niż 5,0 m, jeśli stanowi dojazd do 1-3 działek;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic lokalnych, dojazdowych i z istniejącej drogi na terenie zamkniętym infrastruktury kolejowej, bezpośrednio oraz poprzez drogi wewnętrzne.

7. Miejsca postojowe ustala się w granicach działki 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.

8. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

9. Dla części terenów 1 – 7MN obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane ze strefami bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1-2MNU plan ustala jako przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej;
- 2) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) parkingi.

3. Zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące 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 możliwość zachowania istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z zachowaniem warunków określonych w planie.

6. Dla zabudowy plan ustala:

- 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, o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczająca 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 7,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków - nieprzekraczającą 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 sąsiednich, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki (należy nawiązać do rozwiązań w budynkach adaptowanych);
- 8) ogrodzenie działek 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.

7. Plan ustala warunki wydzielania działek budowlanych:

- 1) wielkość nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę – nie mniejsze niż 1200,0 m²;
- 2) szerokości frontów nowowydzielanych działek - nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) nie mniejsza niż 8,0 m, jeśli stanowi dojazd do 4 i więcej działek,
 - b) nie mniejsza niż 5,0 m, jeśli stanowi dojazd do 1-3 działek;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic lokalnych i istniejącej drogi na terenie zamkniętym infrastruktury kolejowej, bezpośrednio oraz poprzez drogi wewnętrzne.

9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działki 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 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług;
- 3) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie.

10. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;

- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

§ 27. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1-3ZPU** plan ustala jako przeznaczenie **tereny zieleni urządzonej i usług**.

2. Ogranicza się możliwość realizacji usług do działalności związanej z:

- 1) kulturą, rozrywką, sportem i rekreacją;
- 2) zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi;
- 3) działalnością muzeów i archiwów;
- 4) ochroną i promocją regionalnej tradycji i kultury.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na:

- 1) inne funkcje usługowe, w tym handel, jako towarzyszące usługom, o których mowa w ust. 2.;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) parkingi.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem 3ZPU dopuszcza się możliwość zachowania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1-2ZPU dopuszcza się możliwość budowy bocznic kolejowych służących obsłudze tych terenów.

6. Dla terenów ustala się:

- 1) obowiązek opracowania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych;
- 2) obowiązek rekultywacji terenu po działalności górniczej z dostosowaniem do przeznaczenia terenu;
- 3) zachowanie i pielęgnację istniejącej zieleni;
- 4) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń, przy czym na nie mniej niż 20% terenu należy wprowadzić nasadzenia o charakterze leśnym.

7. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu;
- 4) wysokość budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych – nieprzekraczająca 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 7,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację pojedynczych obiektów o wysokości większej niż określona w pkt 4, lit. a, takich jak: wieże widokowe, lokalne dominanty o powierzchni w obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 150,0 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków - nie przekraczającą 35,0 m;
- 7) dachy płaskie lub dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu – nie ustala się;
- 9) ogrodzenie terenu ażurowe, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwietów w ogrodzeniu na całym jego

przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia.

8. Plan ustala warunki wydzielania działek budowlanych:

- 1) wielkość nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę – nie mniejsze niż:
 - a) 10 000,0 m² - dla terenów 1-2ZPU,
 - b) 3 000,0 m² – dla terenu 3ZPU;
- 2) szerokości frontów nowowydzielanych działek - nie mniejsza niż:
 - a) 50,0 m - dla terenów 1-2ZPU,
 - b) 30,0 m - dla terenu 3ZPU;
- 3) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 8,0 m;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

9. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic lokalnych, ulicy dojazdowej oraz dopuszcza się poprzez komunikację kolejową.

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

- 1) stanowiska dla samochodów osobowych:
 - a) 1 stanowisko na 40,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 stanowisko na 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,
 - d) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 2) stanowiska dla autobusów - 1 stanowisko na 300,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów.

11. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach terenu.

12. Dla części terenów obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane ze strefami bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 8PU plan ustala jako przeznaczenie tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) garaże;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) parkingi.

3. W granicach terenu 4PU wyznacza się lokalizację bocznic kolejowej. Wyznaczona strefa lokalizacji bocznic kolejowej obejmuje pas terenu o szerokości 10,0 m, w granicach którego zakazuje się lokalizacji budynków oraz innych obiektów ograniczających możliwość docelowej realizacji bocznic kolejowej.

4. Dla terenów, oznaczonych symbolami 4-7PU dopuszcza się możliwość budowy bocznic kolejowych służących obsłudze tych terenów.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości wykraczających poza tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolem **1-8PU** oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem **1P**.

6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach, przy jednoczesnym obowiązku wprowadzenia rozwiązań zapobiegających awariom przemysłowym i ograniczających ich skutki, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

7. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków – nieprzekraczająca 15,0 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków - nie ustala się;
- 6) dachy ze spadkiem od 0° do 20°;
- 7) ogrodzenie działek ażurowe, 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. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50,0 m² i wysokości nieprzekraczającej 7,0 m, wykraczającej przed wyznaczoną linią zabudowy na działce.

9. Plan ustala warunki wydzielania działek budowlanych:

- 1) wielkość nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę – nie mniejsze niż 5000,0 m²;
- 2) szerokości frontów nowowydzielanych działek - nie mniejsza niż 50,0 m;
- 3) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 10,0 m;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa ulicy – prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

10. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych, bezpośrednio na działki lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dopuszcza się poprzez komunikację kolejową.

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

- 1) 1 stanowiska na 3 zatrudnionych;
- 2) 1 stanowisko na 40,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług.

12. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym ustala się obowiązek ich retencjonowania, dla zahamowania dynamicznego spływu.

13. Dla wymienionych poniżej terenów lub ich części obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) 1-8PU – związane ze strefami bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych;
- 2) 1-2PU, 6PU - związane ze strefami bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych;
- 3) 3-4 PU - związane ze strefą kontrolowaną od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P plan ustala jako przeznaczenie tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) funkcje biurowe i administracyjne;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) garaże;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) parkingi.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości wykraczających poza tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolem 1-8PU oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem 1P .

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach, przy jednoczesnym obowiązku wprowadzenia rozwiązań zapobiegających awariom przemysłowym i ograniczających ich skutki, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków - nieprzekraczająca 16,0 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków - nie ustala się;
- 6) dachy ze spadkiem od 0° do 20°;
- 7) ogrodzenie działek ażurowe, 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.

6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50,0 m² i wysokości nieprzekraczającej 7,0 m, wykraczającej przed wyznaczoną linię zabudowy na działce.

7. Plan ustala warunki wydzielania działek budowlanych:

- 1) wielkość nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę – nie mniejsze niż 5000,0 m²;
- 2) szerokości frontów nowowydzielanych działek - nie mniejsza niż 50,0 m;
- 3) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 10,0 m;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa ulicy – prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez komunikację kolejową oraz z przylegających ulic bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne.

9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działki w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, nie mniejszej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie.

10. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych wg rozwiązań indywidualnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym ustala się obowiązek ich retencjonowania, dla zahamowania dynamicznego spływu.

11. Dla części terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane ze strefami bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 30. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1ZP** plan ustala jako przeznaczenie **tereny zieleni urządzonej** .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty małej architektury;
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
4. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej ulicy dojazdowej.
6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19 plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 31. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1ZD** plan ustala jako przeznaczenie **tereny ogrodów działkowych** .

2. Ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z prawem odbudowy, przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy dróg wewnętrznych;
- 4) lokalizację nowych altan i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi o ogrodach działkowych;
- 5) zakaz realizacji budynków wymagających pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) możliwość realizacji jednego budynku o funkcji świetlicy z pomieszczeniami sanitarnymi o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 80,0 m².

3. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 3) wysokość budynków:
 - a) altan - nieprzekraczająca 5,0 m,

- b) świetlicy - nieprzekraczająca 8,0 m;
- 4) dachy dwuspadowe ze spadkiem od 20° do 40°;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) altan - nieprzekraczająca 6,0 m,
 - b) świetlicy - nieprzekraczająca 10,0 m;
- 6) ogrodzenie działek ażurowe, 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.
- 4. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
- 5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic lokalnej oraz dojazdowej.
- 6. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 4 ogrody.
- 7. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19 plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
- 8. Dla części terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane ze strefami bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 32. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1E**, plan ustala jako przeznaczenie **tereny urządzeń elektroenergetycznych**.

2. Ustala się zachowanie istniejącej stacji transformatorowo – rozdzielczej 110/15 kV z prawem odbudowy, przebudowy i rozbudowy.

3. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu;
- 3) forma zabudowy – według rozwiązań indywidualnych;
- 4) ogrodzenie działek ażurowe, 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.
- 4. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
- 5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej ulicy dojazdowej, drogi wewnętrznej oraz dopuszcza się poprzez komunikację kolejową.
- 6. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu w ilości niezbędnej dla obsługi urządzeń.

§ 33. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1-3W**, plan ustala jako przeznaczenie **tereny urządzeń wodociągowych**.

2. Ustala się zachowanie z prawem odbudowy, przebudowy i rozbudowy:

- 1) istniejącej stacji wodociągowej na terenie 2W;
- 2) ujęcia wody na terenie 1W;
- 3) studni wodociągowej z zasuwami na terenie 3W.

3. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu;
- 3) forma zabudowy – według rozwiązań indywidualnych;
- 4) ogrodzenie działek ażurowe, 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.
4. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic.
6. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu 2W w ilości niezbędnej dla obsługi urządzeń, nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK plan ustala jako przeznaczenie tereny komunikacji kolejowej .

2. Ustala się zachowanie z prawem odbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

3. Ustala się lokalizację skrzyżowania z ciągiem ulic, oznaczonych symbolami 6KDL, 7KDL.

4. Dopuszcza się urządzenie przejazdów niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich.

5. Dla części terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane ze strefami bezpieczeństwa od napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 35. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1 - 5KDG , plan ustala tereny dróg publicznych - drogi główne .

2. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek. Zakaz nie dotyczy obiektów usługowych związanych z obsługą drogi, tj. stacje paliw z usługami towarzyszącymi.

3. Dla terenu 4KDG obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu związane ze strefą bezpieczeństwa od:

- 1) ropociągu;
- 2) napowietrznych sieci elektroenergetycznych
zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 36. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1 - 7KDL , plan ustala tereny dróg publicznych - drogi lokalne .

2. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL, dopuszcza się możliwość budowy bocznic kolejowych.

§ 37. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 - 21KDD** , plan ustala tereny **dróg publicznych - drogi dojazdowe** .

2. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry techniczne dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. Dla terenów 1KDD oraz 5KDD obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów związane ze strefą bezpieczeństwa ropociągu, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

4. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1 – 2 KDD ustala się lokalizację bocznic kolejowej służącej obsłudze sąsiednich terenów. Zagospodarowanie pasa drogowego musi uwzględniać docelową możliwość budowy bocznic.

§ 38. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1-7KDW** , plan ustala tereny **dróg wewnętrznych** .

2. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów nr nr 2 i 3 miasta Koluszki zatwierdzonego uchwałą Nr IX/39/07 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 28 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 210 poz. 1975 z dnia 7 lipca 2007 r.).

§ 40. Do spraw wszczętych, a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się przepisy uchwały.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Koluszkach

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVIII/121/09 z dnia 26 października 2009 r. Rada Miejska w Koluszkach przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych 2 i 3 miasta Koluszki. Granice obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu oznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik do w/w uchwały.

Celem sporządzenia zmiany planu było dokonanie korekty zapisów dla stworzenia dogodnych warunków rozwoju terenów produkcyjnych oraz przekształceń terenów poeksploatacyjnych.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) Burmistrz ogłosił w prasie w dniach 21 i 27 maja 2010 r. oraz poprzez obwieszczenie w dniu 24 maja 2010 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koluszkach, 95-040 Koluszki, ul. 11-go Listopada 65.

W wyznaczonym terminie nie wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koluszkach żaden wniosek.

W dniu 28 marca 2011 r. Rada Miejska w Koluszkach podjęła uchwałę Nr VI/66/2011 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/121/09 z dnia 26 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych 2 i 3 miasta Koluszki. Z obszaru objętego sporządzeniem planu wyłączony został teren obejmujący działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: od 43 do 69 oraz 71, położone w obrębie 2.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz ogłosił w prasie w dniach 8 i 12 kwietnia 2011 r. oraz poprzez obwieszczenie w dniu 7 kwietnia 2011 r. o podjęciu uchwały o zmianie uchwały Nr XXXVIII/121/09 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 26 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 13 maja 2011 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koluszkach, 95-040 Koluszki, ul. 11-go Listopada 65.

W wyznaczonym terminie wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koluszkach jeden wniosek. Zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz rozpatrzył wniosek do planu. Wniosek został częściowo uwzględniony.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną, a następnie zgodnie z art. 17 pkt 6 – 8 przekazany do organów zewnętrznych celem zaopiniowania i uzgodnienia. W projekcie planu dokonano niezbędnych korekt wynikających z uwzględnienia uwag przekazanych przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, po czym ponowiono czynności związane z uzgodnieniem projektu. Ostatecznie projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego organy.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2 – 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, określając formę, miejsce i termin składania uwag. Uwagi mogły być składane w terminie do dnia 18 listopada 2011 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koluszkach, 95-040 Koluszki, ul. 11-go Listopada 65. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 26 października 2011 r.

W odpowiedzi na ogłoszenie nie spłynęła do Urzędu Miejskiego w Koluszkach żadna uwaga do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr nr 2 i 3 miasta Koluszki wraz z rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania stanowiącym załącznik do uchwały, został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Koluszkach o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr nr 2 i 3 miasta Koluszki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania

§ 1. Zadania własne gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr nr 2 i 3 miasta Koluszki oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: drogi główne (KDG), ulice lokalne (KDL), ulice dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i modernizowane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni i chodników oraz oświetlenia. Droga główna (KDG) stanowi odcinek drogi wojewódzkiej nr 715, w związku z czym realizacja inwestycji związanych z jej budową nie będzie obciążać budżetu gminy, finansowana będzie ze środków właściwego zarządcy drogi.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – zadania realizowane w tym zakresie związane będą z budową, rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, mając na celu zbiorowe zaopatrzenie w wodę terenów zainwestowanych;
- 2) kanalizacji sanitarnej – realizowane zadania inwestycyjne związane będą z budową, rozbudową i modernizacją sieci kanalizacyjnych.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki odpadami.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i rozbudowy sieci rozdzielczej, rozbudowy miejskiej sieci zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetyki, m.in. budowa stacji transformatorowych, skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Koluszkach, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju Gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym Gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Koluszkach