

## **U C H W A Ł A Nr XLV/418/2014**

### **RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 26 marca 2014 roku**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity - Witanowskiego, Dąbskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2013 poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku uchwałą Nr XXVI/224/2012 z dnia 30 października 2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Kole uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu.**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity – Witanowskiego, Dąbskiej nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalonej uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity – Witanowskiego, Dąbskiej, zwany dalej planem.

##### **§ 2.**

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o 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, stanowiące załącznik nr 3.

##### **§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) symbole terenów;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
  - 1) granica administracyjna miasta Koła;
  - 2) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
  - 3) granica zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej;

- 4) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
  - 5) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 6) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - 7) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 151;
  - 8) strefa ochronny konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
3. Liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem oraz granice administracyjne miasta Koła biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i oznaczającą:
  - a) Nie należy sytuować budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg wewnętrznych; Dopuszcza się tu sytuowanie innych obiektów budowlanych i urządzeń w szczególności takich jak: podziemne obiekty budowlane, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, szyldy, obiekty informacji miejskiej, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
  - b) Nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych; Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych: remonty i przebudowy obiektów budowlanych istniejących, lokalizację urządzeń dźwiękochłonnych, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznacza możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy;
  - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wyznaczone równoległe do granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach nie mniejszych niż 3m lub 4m lub w sposób dopuszczony w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie;

- 7) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 9) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 10) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.**

#### **§ 5.**

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **RM,U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, i zabudowy usługowej;
- 5) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **U,MN** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 8) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 9) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 10) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 12) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§ 6.**

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: KD-L; KD-D, E.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

#### **§ 7.**

Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

## § 8.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu lub opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone równoległe do granic działek i linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, to nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3d.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznaczają możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy, to nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3c.
4. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek budowlanych stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 oraz §12 ust.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
5. Po podziale terenów, zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach określonych w §12 ust.1 i §12 ust.3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn. zm). W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

## Rozdział 3.

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

## § 9.

1. Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013r poz. 627 ), w szczególności: teren objęty planem nie podlega obszarowym formom ochrony przyrody, na terenie nie występują obiekty przyrodnicze podlegające indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
  - 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
  - 2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
  - 3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi;
  - 4) zielenią wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych.
3. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są zagrożone powodzią, nie są ustanowione terenami górniczymi.

## § 10.

Część obszaru objętego planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego Turek - Konin – Koło. W celu ochrony obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## § 11.

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach oraz w budynkach i pomieszczeniach objętych ochroną akustyczną. Zasięg negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92 wynosi min.120m od zewnętrznej krawędzi jezdni. W przypadku lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w tym zasięgu należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość drogi.
3. Tereny, budynki i pomieszczenia objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem pochodzącym od drogi krajowej, drogi wojewódzkiej i linii kolejowej poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania ruchu drogowego.
4. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Tereny oznaczone symbolami RM i RM,U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.
6. Tereny oznaczone symbolem ZD oraz US kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
7. Tereny oznaczone symbolem U/MN oraz U,MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

## § 12.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz przepisami odrębnymi w szczególności z planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy miejskiej;
- 3) zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
- 4) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 6) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

## § 13.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: strefę 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pas technologiczny. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz

zachować wymagania norm oraz przepisów odrębnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§ 14.**

1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Na terenie objętym planem znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej w granicach strefy wskazanej na rysunku planu. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
3. Na terenie objętym planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### **§ 15.**

Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych: KD-L, KD-D, dróg wewnętrznych KDW a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

#### **§ 16.**

Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi o ile ich oddziaływanie w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych nie będzie przekraczało standardów wymaganych dla terenów i zabudowy.
- 3) Istniejące sieci elektroenergetyczne które powodują ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie pól elektromagnetycznych należy skablować.
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika;
- 7) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, które spełniają warunki przepisów odrębnych w szczególności w zakresie korzystania z wód regionu wodnego Warty;

- 8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) Na terenach objętych planem występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (zbieracze drenarskie i drenowania). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami szczególnymi. Planuje się docelowe zastąpienie drenowania terenu systemem miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 11) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 12) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych o sprawności wynoszącej powyżej 80%;
- 13) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

#### § 17.

Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie określają inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach MN; RM; RM,U; U/MN; U,MN (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu, lub dwa postojowe);
- 3) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych;
- 4) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde 300m<sup>2</sup> powierzchni terenu przeznaczonego na ogrody działkowe ZD.

#### § 18.

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej i drogi dojazdowej, oznaczone symbolami przeznaczenia KD-L i KD-D.
2. Teren objęty planem przylega do drogi krajowej nr 92, zaliczanej do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego). Pozostawia się pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 92, możliwa jest wyłącznie z dróg lokalnych i dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej na istniejącym skrzyżowaniu z ulicą Sienkiewicza. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z drogi krajowej, który jest zabroniony.
3. Teren objęty planem przylega do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 473 możliwa jest za pośrednictwem istniejących zjazdów. Nie zezwala się na lokalizację nowych,

bezpośrednich włączeń ( zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, który jest zabroniony. Sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 473 należy lokalizować poza pasem drogowym tej drogi, na terenach przeznaczonych pod zabudowę RM,U i U/MN.

4. Na obszarze planu wyznacza się drogi wewnętrzne oznaczone symbolem przeznaczenia KDW, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do uchwały.
5. W wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### **§ 19.**

1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z minimalnymi powierzchniami działek określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych ( Dz. U. z 2009r Nr 124, poz.1030).

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady rozmieszczania reklam oraz obiektów wysokich.**

#### **§ 20.**

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych systemu informacji miejskiej. Maksymalna wysokość tych obiektów nie może przekroczyć 6m. Budowle te na terenach dróg publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t.j. Dz. U.z 2013r poz. 260 z późn. zm.), na terenach zabudowy od strony dróg publicznych - za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Budowle i urządzenia służące reklamie można sytuować na terenach oznaczonych symbolem: RM,U i U. Budowle i urządzenia służące reklamie od strony dróg publicznych należy lokalizować za wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.
3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń reklamowych nie może przekroczyć wysokości 6m. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków, na dachach budynków, na ogrodzeniach.
4. Na pozostałych terenach zakazuje się sytuowania budowli i urządzeń służących reklamie, poza szyldami informującymi o usługach prowadzonych na terenie danej nieruchomości, umieszczanymi w formie wolnostojącego elementu informacyjnego o wysokości nie przekraczającej wysokości 6m lub szyldu na ogrodzeniu nieruchomości lub na elewacji budynku. Szyldy te należy lokalizować na terenach zabudowy od strony dróg publicznych - za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
5. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycje należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.



## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

#### **§ 21.**

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
2. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

#### **§ 22.**

Na terenach objętych planem obowiązują:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
- 2) Dla budynków usługowych, gospodarczych, budynków służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu w zabudowie zagrodowej, garażowych, altan na terenach ogrodów działkowych, budynków stacji transformatorowych ustala się dachy płaskie lub strome: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych i altan na terenach ogrodów działkowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej;
- 4) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic budynków frontowych określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych;
- 5) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia - do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

#### **§ 23.**

Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### **§ 24.**

Brak innych ogólnych i szczegółowych ustaleń, zasad, wymagań, parametrów, wskaźników, gabarytów oznacza dowolność w tym względzie z koniecznością stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 9.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN.**

##### **§ 25.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

##### **§ 26.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

##### **§ 27.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy sztyldów dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 9m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,3;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

### **Rozdział 10.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM.**

##### **§ 28.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych.

## § 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

## § 30.

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy sztyldów, dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 14,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 30m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,8;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

## Rozdział 11.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U.**

## § 31.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

## § 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji terenów zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w szczególności: związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, zabudowy mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego.

## § 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych i sztyldów dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 60m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;

- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną liczbę budynków;
- 3) budowle o wysokości większej niż 25m należy lokalizować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej równej całkowitej wysokości budowli.

## **Rozdział 12.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem RM,U.**

#### **§ 34.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM,U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i zabudowa usługowa.

#### **§ 35.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM,U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji terenów zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w szczególności: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, zabudowy mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego. Adaptuje się w planie istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny. Dopuszcza się jego rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę.

#### **§ 36.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
  - maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych i szyldów dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 14,5m;
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną liczbę budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w tym budynków służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz dowolną liczbę budynków usługowych;
- 3) w przypadku wystąpienia przekroczenia poziomu hałasu wymaganego dla danego rodzaju terenu oraz dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych, należy zastosować środki techniczne powodujące obniżenie negatywnego oddziaływania ruchu drogowego do poziomu zgodnego z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 13.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN.**

#### § 37.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U/MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i adaptowana w planie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

#### § 38.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji terenów zabudowy podlegających ochronie akustycznej w szczególności: związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamieszkania zbiorowego. Adaptuje się w planie istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne. Dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części zlokalizowanych za nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi wojewódzkiej. Dla budynków mieszkalnych lub ich części istniejących przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się rozbiórkę, remonty i przebudowy, ich rozbudowa i nadbudowa dopuszczalna jest wyłącznie za nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi wojewódzkiej.

#### § 39.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U/MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy sztyldów dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 13,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.

2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną liczbę budynków;

3) w przypadku wystąpienia przekroczenia poziomu hałasu wymaganego dla danego rodzaju terenu oraz dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych, należy zastosować środki techniczne powodujące obniżenie negatywnego oddziaływania ruchu drogowego do poziomu zgodnego z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 14.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem U,MN.**

#### § 40.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U,MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## § 41.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U,MN obowiązuje zakaz:

- 1) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## § 42.

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9m;
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – 12m;
  - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
  - maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy sztyldów dla których obowiązują ustalenia ogólne) – 13m;
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – 2;
  - ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną liczbę budynków usługowych, gospodarczych i garażowych oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) od strony drogi krajowej należy lokalizować budynki gospodarcze i garażowe oraz budynki usługowe w pomieszczeniach których nie jest wymagane zachowanie określonego poziomu hałasu, budynek mieszkalny oraz budynki usługowe w pomieszczeniach których wymagane jest zachowanie standardów akustycznych należy lokalizować po przeciwnej stronie działki;
  - 4) w przypadku wystąpienia przekroczenia poziomu hałasu wymaganego dla danego rodzaju terenu oraz dla budynków i pomieszczeń, należy zastosować środki techniczne powodujące obniżenie negatywnego oddziaływania ruchu drogowego do poziomu zgodnego z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 15.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US.**

## § 43.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia US przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji – plac zabaw dla dzieci.

## § 44.

Teren oznaczony symbolem US powinien być placem zabaw dla dzieci. Zakazuje się na terenie realizacji budynków. Teren należy zagospodarować obiektami małej architektury stanowiącymi wyposażenie placu zabaw oraz towarzyszącą zielenią. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4m. Minimum 50% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Teren można wydzielić w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Obiekty małej architektury należy lokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

## Rozdział 16.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem ZI.

#### § 45.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZI** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,  
przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia dźwiękochłonne, zjazdy z dróg.

#### § 46.

Tereny oznaczone symbolem **ZI** powinny być zagospodarowane zielenią izolacyjną. Zieleń izolacyjna to zieleń o zróżnicowanej wysokości oraz zróżnicowanym składzie gatunkowym z udziałem roślinności zimozielonej. Tereny zieleni izolacyjnej mogą stanowić własność wspólną z sąsiednimi działkami przeznaczonymi pod zabudowę lub stanowić własność zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej. Na każdym terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZI** przynajmniej 70% terenu należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny. Na terenach **ZI** można lokalizować zjazdy z dróg. Dla lokalizacji obiektów i urządzeń dźwiękochłonnych oraz drzew i krzewów miejsce ich lokalizacji oraz gabaryty należy dostosować do warunków terenowych oraz przepisów szczególnych w zakresie projektowania dróg oraz linii kolejowych. Minimalna powierzchnia działki 75m<sup>2</sup>.

## Rozdział 17.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem ZD.

#### § 47.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa, place zabaw dla dzieci, tereny zieleni urządzonej, obiekty budowlane i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych i ich zabudowy.

#### § 48.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZD** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### § 49.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZD** w liniach rozgraniczających teren ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,02 do 0,15;
- układ kalenicy dachu w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.

2. Na każdych 300m<sup>2</sup> powierzchni terenu **ZD** ograniczonym liniami rozgraniczającymi można zlokalizować maksymalnie jedną altanę.
3. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZD** można zlokalizować jako dopuszczalny, uzupełniający jeden budynek usługowy o funkcji świetlicy ogrodów działkowych lub budynek mieszczący pomieszczenia higieniczno – sanitarne dla działkowców lub obie te funkcje łącznie. Powierzchnia całkowita towarzyszącego budynku usługowego nie może przekroczyć 120m<sup>2</sup>. Powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe i wspólne w szczególności takie jak: place zabaw dla dzieci, tereny zieleni urządzonej, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, musi być mniejsza niż 30% powierzchni terenu **ZD**.
4. Dla terenu **ZD** dopuszcza się lokalizację całości lub części wymaganych miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
6. Teren można wydzielić w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 18.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem E.**

#### **§ 50.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **E**:  
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe.

#### **§ 51.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdego terenu obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 5m;
  - maksymalna wysokość budowli – 8m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1.
  - układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.
- 2) tereny można wydzielić w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 19.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi lokalnej, oznaczonych symbolem KD-L.**

#### **§52.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-L** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej, sieci infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia i dźwiękochłonne.

#### **§ 53.**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi.



## **Rozdział 20.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D.**

#### **§ 54.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 55.**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 21.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.**

#### **§ 56.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 57.**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział 22.**

#### **Ustalenia końcowe.**

#### **§ 58.**

Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy Miejskiej, dla których ustala się stawkę 0%.

#### **§ 59.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

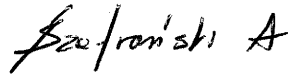
**§ 60.**

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Koła.

**§ 61.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole



Artur Szafranski





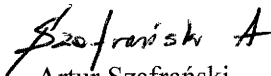
**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XLV/418/2014  
Rady Miejskiej w Kole  
z dnia 26 czerwca 2014 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Kole rozstrzyga co następuje:

- §1 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity – Witanowskiego, Dąbskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 grudnia 2013r. do 8 stycznia 2014r. Do dnia 23 stycznia 2014r. wyznaczono możliwość składania uwag.
- §2 W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Koła pozytywnie, w związku z powyższym brak uwag nieuwzględnionych. Rada Miejska w Kole nie rozpatrzyła uwag nieuwzględnionych.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole

  
Artur Szafranski



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr XLV/418/2014  
Rady Miejskiej w Kole  
z dnia 26 marca 2014 roku

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

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie realizacja:
  - miejskich dróg publicznych z kanalizacją deszczową,
  - wodociągów,
  - kanalizacji sanitarnej.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych przy czym:
  - a) uchwała Rady Miejskiej określi wieloletni plan inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
  - b) wieloletnia prognoza finansowa określa limity wydatków na plany inwestycyjne,
  - c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na zadania inwestycyjne w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
  - d) zmiana kwot wydatków na realizację planów następuje w drodze uchwały Rady Miasta,
  - e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
  - f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole

*Szafranski A*  
Artur Szafranski





## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY Nr XLV/418/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 26 marca 2014 roku

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity - Witanowskiego, Dąbskiej**

Uchwała Nr XXVI/224/2012 Rady Miejskiej w Kole w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity – Wilanowskiego, Dąbskiej została podjęta dnia 30 października 2012 roku.

Procedura sporządzania zmiany planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r poz. 647 z późn. zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze zakupione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole.

Dnia 02.01.2013r ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim” o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tego samego dnia, tej samej treści obwieszczenia umieszczono na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Wnioski do planu można było składać do dnia 24.01.2013r.

Dnia 03.01.2013r zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów.

Wpłynęły wnioski od organów i instytucji zawiadomionych na piśmie, oraz jeden wniosek od osoby fizycznej – właściciela działki. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych.

Dnia 12.04.2013r projekt planu przekazano Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Dnia 17.04.2013r Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywnie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 23.04.2013r został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez większość organów i instytucji wskazanych w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r poz. 647 z późn. zm.), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013r. poz. 1235), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. 2011r Dz. U. Nr 212 poz. 1263 ze zm.). Projekt planu nie uzyskał uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu. W związku z tym sporządzono nową wersję projektu, dla której ponowiono całość procedury opiniowania i uzgadniania. Nowa wersja projektu planu, po wprowadzeniu części zmian wnioskowanych przez Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad uzyskała uzgodnienie.

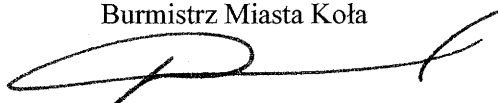
Tereny objęte planem znajdują się w granicach administracyjnych miasta Koła, zatem nie wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne. Na terenie nie występują grunty leśne.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 03.12.2013r ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, obwieszczenie zamieszczono także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w terminie od 11.12.2013r do 08.01.2014r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 17.12.2013r. Uwagi do planu można było składać do dnia 23.01.2014r.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Do projektu wpłynęła jedna uwaga właściciela działki. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie przez Burmistrza Miasta. Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Rawity – Wilanowskiego, Dąbskiej.

Burmistrz Miasta Koła



Mieczysław Drożdżewski