

U C H W A Ł A Nr XX/168/2012

RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 25 kwietnia 2012 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic Toruńskiej i Klonowej

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 2001 roku Nr 142, poz. 1591 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku uchwałą Nr VIII/58/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 27 kwietnia 2011r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła 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 Toruńskiej i Klonowej 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 Toruńskiej i Klonowej, 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) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
 - 2) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

- 3) proponowane linie podziału na działki.
3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust.2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekoć 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) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu w stosunku do których:
 - 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, ogrodzenia działek w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, 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 istniejących obiektów budowlanych, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, lokalizowanych na terenach zabudowy budowli służących reklamie oraz urządzeń służących reklamie, 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 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 rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z §12 ust.3 w/w rozporządzenia.
- 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;

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) symbolu 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) usługach nieuciążliwych, funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia i usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;
- 10) usługach uciążliwych, funkcjach uciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia i usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub które powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu.
- 11) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 12) 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 oraz hałasu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad użytkowania, zagospodarowania i 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) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **KD - Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 8) **KD - D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 11, 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: 1KD-Z, 2KD-Z, KD-D, 1ZP.

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 zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie: ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.

§ 8.

1. Obszar planu położony jest poza terenami podlegającymi ochronie przyrody i krajobrazu.
2. Przez teren objęty planem przepływa ciek Borkówka. Ciek należy chronić przed wszelkiego rodzaju zanieczyszczeniami. Ciek pełni ważną rolę w odwadnianiu terenów, należy zachować ciągłość przepływu wody. Brzegów cieku nie należy obsadzać drzewami i krzewami. Ustala się obowiązek skanalizowania cieku na odcinku opisanym w §16 pkt 13.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
 - c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
 - d) za zielen izolacyjną należy rozumieć zielen wysoką i niską o różnym składzie gatunkowym z udziałem roślin zimozielonych.
4. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody.
5. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.
6. Tereny objęte planem znajdują się poza terenami zagrożenia powodzią.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 9.

Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska, który jest zbiornikiem wód czwartorzędowych objętym reżimem wysokiej ochrony. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 10.

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 określonych w przepisach odrębnych, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Na obszarze planu nie dopuszcza się inwestycji mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na sąsiednich terenach podlegających ochronie akustycznej. W szczególności dotyczy to działalności usługowej na terenach U, MN,U i terenach MW,U.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej.
4. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości. W przypadku, gdy następuje zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny podlegających ochronie akustycznej na obszarze, na którym linia kolejowa lub drogi powodują, iż poziom hałasu na tych terenach przekracza poziom dopuszczalny, określony w przepisach szczególnych, inwestor powinien stosować środki zabezpieczające, w szczególności: ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustyczne. W przypadku gdy w związku z eksploatacją linii kolejowej lub drogi na terenach zabudowanych w czasie użytkowania terenów objętych ochroną akustyczną powstanie hałas przekraczający wymogi przepisów szczególnych przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych eksploatacją dróg zapewniają zarządzający tymi obiektami.
5. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych.
6. Tereny oznaczone symbolem MN,U kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych.
7. Tereny oznaczone symbolem MW,U do czasu utrzymywania dotychczasowego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i zamieszkania zbiorowego, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych.
8. Teren oznaczony symbolem 1ZP kwalifikuje się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych.
9. Teren oznaczony symbolem U do czasu utrzymywania funkcji szkoły kwalifikuje się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych.
10. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 11.

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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi;

- 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, zlokalizowanych na terenach ulic publicznych;
- 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.

§ 12.

Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych: ustala się strefę 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV, ustala się strefę 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pasy technologiczne. W pasach technologicznych zakazuje się sytuowania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów. Zagospodarowanie terenu i zabudowę w zbliżeniu do linii średniego i niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 13.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz relikty archeologiczne.

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

§ 14.

Nowe sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych a także przez drogi wewnętrzne. Ciek Borkówka na odcinku wzdłuż drogi 1KD-Z należy prowadzić w rurociągu przebiegającym przez teren KDW i MN. Dodatkowo dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny za zgodą ich właścicieli.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu 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.

§ 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.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 4) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych.
- 5) Drogi publiczne powinny być wyposażone w kanalizację deszczową.
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej.
- 7) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków z szczelnych zbiornikach bezodpływowych na ścieki. Ścieki należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przedsiębiorcę do zlewni przy oczyszczalni ścieków.
- 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, lub do kanalizacji deszczowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni o powierzchni większej niż 200m², oraz z powierzchni dróg publicznych i wewnętrznych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po zastosowaniu urządzeń podczyszczających.
- 10) Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny nieutwardzone.
- 11) Sieci gazowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w przypadku braku możliwości technicznych lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na innych terenach funkcjonalnych za zgodą właściciela gruntu. Dla istniejących sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodne z przepisami szczególnymi.
- 12) 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 uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Koninie. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.

- 13) Tereny zieleni urządzonej 1ZP w bezpośrednim sąsiedztwie cieków Borkówka, w odległości 3m od brzegu cieków, należy użytkować jako trwałe użytki zielone lub ścieżki, lub drogi rowerowe, terenów tych nie należy grodzić. Przez te tereny należy zachować możliwość przejazdu i przejazdu, w szczególności na potrzeby wykonywania robót związanych z konserwacją cieków. Wzdłuż drogi 1KD-Z ciek należy skanalizować - prowadzić w rurociągu przebiegającym przez teren KDW i MN.
- 14) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 15) Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: miejska sieć ciepła, gaz, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, dopuszcza się stosowanie paliw węglowych spalanych w kotłach o sprawności energetycznej równej lub wyższej 80%.

§ 17.

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

- 1) Potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora.
- 2) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu, lub dwa postojowe).
- 3) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe lub zamiennie miejsce garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW,U.
- 4) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.
- 5) W przypadku braku możliwości wykonania wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie objętym planem na terenach U oraz MW,U dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych na terenie poza obszarem planu do którego właściciele terenów U i MW,U posiadają tytuł prawny.

§ 18.

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych:

Istniejące drogi powiatowe:

- ulica Klonowa projektowana jako droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KD-Z.

Na terenie objętym planem pozostawia się ją w aktualnych liniach rozgraniczających. Zjazdy z ulicy Klonowej należy wykonywać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

- ulica Toruńska, projektowana jako droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 2KD-Z.

Z uwagi na planowane wykonanie w ciągu tej drogi wiaduktu i nasypu drogowego na linię kolejową, obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż ulicy Toruńskiej możliwa jest wyłącznie poprzez układ drogowy projektowanych dróg dostępnych z ulicy Klonowej. Zakazuje się budowy zjazdów z ulicy Toruńskiej oraz przebudowy i rozbudowy istniejących zjazdów do pól w celu obsługi zabudowy. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z ulicy Toruńskiej, który jest zabroniony.

Projektowana droga gminna:

- projektuje się drogę gminną oznaczoną symbolem KD-D, o szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 10m, zakończoną placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5m x12,5m zgodnie z liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku planu.

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

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń na obszarze planu. Dopuszcza się podziały i łączenie działek, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów ich nie zabraniają, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach, podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek oraz sposobu podziału. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu.

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być łączone i dzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. 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 przepisów szczególnych.

Rozdział 8.

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie, oraz obiektów wysokich.

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie, o ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, można lokalizować na wszystkich terenach, także za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4m.
2. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.
3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.

§ 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 o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno – usługowych, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 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 20 stopni do 45 stopni.
- 2) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.
- 3) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych.
- 4) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 6) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia.
- 7) Na terenach objętych planem, o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innych ustaleń, zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych i dla lokalizacji urządzeń reklamowych na warunkach określonych w § 20.

§ 23.

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 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN.

§ 24.

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

§ 25.

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) dla dopuszczonych przez prawo budowlane lokali użytkowych, zakaz lokalizacji usług i funkcji uciążliwych.

§ 26.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do kalenicy - 7,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,
 - ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 600m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 40% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 19m,
 - układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego i garażowego łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura budynku gospodarczego i garażowego łącznie nie może być większa niż 50% kubatury budynku mieszkalnego;
- 5) dachy garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami MN,U

§ 27.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN,U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN,U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych.

§ 29.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków mieszkalno - usługowych do kalenicy – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do kalenicy - 7,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych – 2,
 - ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 600m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 40% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 19m,
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na każdej działce można zrealizować każdą z funkcji samodzielnie lub jako funkcję mieszaną, w dowolnych proporcjach;
- 3) dachy budynków garażowych i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem MW,U

§ 30.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem MW,U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: adaptowana w planie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako funkcja tymczasowa oraz docelowo funkcja zabudowy usługowej.

§ 31.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MW,U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej,
- 2) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 3) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na cele mieszkaniowe,
- 4) realizacji usług uciążliwych,
- 5) podziału terenu innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 32.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków do kalenicy – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 30% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,3,
 - układ kalenicy dachu w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) adaptuje się w planie istniejący, parterowy budynek mieszkalny wielorodzinny, zakazuje się jego rozbudowy na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się jego remont i przebudowę, funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się za tymczasową, do czasu zmiany sposobu użytkowania budynku oraz terenu na cele usługowe;
- 3) dopuszcza się adaptację poszczególnych lokali obiektu na cele usługowe, dopuszcza się także adaptację całego budynku na cele usługowe, dopuszcza się rozbudowę budynku na cele usługowe i nadbudowę o poddasze nieużytkowe, przy czym rozbudowa może odbywać się wyłącznie za wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbiórkę budynku i budowę nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na cele usługowe, w takim przypadku budynek należy zlokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem 1ZP

§ 33.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **1ZP** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

przeznaczenie dopuszczalne: mała architektura, ścieżki, utwardzenia, urządzenia melioracji wodnych.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZP** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji funkcji uciążliwych,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 35.

Zieleń urządzona oznaczona symbolem **1ZP** powinna być zagospodarowana publiczną zielenią parkową. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZP** przynajmniej 70% terenu należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny. Obiekty małej architektury nie powinny być wyższe niż 4m, należy je lokalizować w odległości minimum 5m od pasów drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oraz zachowując odległość minimum 4m od granic sąsiednich działek. Nie ogranicza się formy architektonicznej małej architektury. Maksymalna powierzchnia zabudowana terenu **ZP** nie może przekroczyć 15% terenu **ZP**.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **2ZP**

§ 36.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **2ZP** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,
- przeznaczenie dopuszczalne: ekrany dźwiękochłonne.

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2ZP** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji funkcji uciążliwych,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 38.

Zieleń urządzona oznaczona symbolem **2ZP** powinna być zagospodarowana zielenią izolacyjną. Tereny zieleni mogą stanowić własność wspólną z sąsiednimi działkami przeznaczonymi pod zabudowę lub stanowić własność zarządcy drogi lub zarządcy kolei. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2ZP** przynajmniej 80% terenu należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny. Nie wskazuje się miejsc sytuowania oraz gabarytów ekranów dźwiękochłonnych, należy stosować się do warunków określonych przez zarządcę drogi oraz przepisów szczególnych w zakresie projektowania dróg oraz linii kolejowych. Nie ogranicza się wielkości działek przeznaczonych pod zieleń izolacyjną. Podziały nie mogą powodować konieczności realizacji zjazdów z ulicy Toruńskiej. Dojazd do terenów zieleni izolacyjnej należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne KDW.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

§ 39.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem WS przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: istniejący ciek Borkówka adaptowane w planie.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia WS adaptuje się istniejący ciek wodny. Dopuszcza się działania mające na celu poprawę stanu sanitarnego wód oraz konserwację, przebudowę w szczególności pogłębianie, oczyszczanie, porządkowanie. Należy zachować ciągłość przepływu wód. Minimum 80% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Wody płynące należy projektować zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2005r Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.). Zakazuje się podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U.

§ 41.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 42.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, realizacji usług uciążliwych, realizacji zabudowy mieszkaniowej, realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 43.

Na terenie U adaptuje się w planie istniejący budynek, aktualnie przeznaczony dla publicznej szkoły podstawowej oraz towarzyszące budynki gospodarcze. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów na cele związane z oświatą publiczną lub niepubliczną, z wykluczeniem stałego pobytu dzieci i młodzieży oraz inny rodzaj usług publicznych lub komercyjnych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku usługowego oraz budynków gospodarczych do parametrów obowiązujących dla terenu oraz budowę dowolnej ilości nowych budynków usługowych. Dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych i budowę nowych o parametrach obowiązujących dla terenu.

§ 44.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,5m,
 - maksymalna wysokość budowli telekomunikacji publicznej – 60m,
 - maksymalna wysokość innych budowli – 14,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki,
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 50% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,5,
 - układ kalenicy dachu w relacji do linii zabudowy – dowolny.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KD-Z i 2KD-Z.

§ 45.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1KD-Z** i **2KD-Z** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej,
przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

§ 46.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami reklamowymi,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 47.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu.
2. Drogi powinny być wyposażone w chodniki oraz w miarę możliwości w ścieżkę rowerową oraz pas zieleni wysokiej.
3. Minimum 10% powierzchni powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem KD - D.

§ 48.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD - D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej, sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów.

§ 49.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD - D** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami reklamowymi,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 50.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KD - D** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu.
2. Ulica powinna być wyposażona w chodniki oraz w miarę możliwości w pas zieleni wysokiej.
3. Minimum 10% powierzchni powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

§ 51.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 53.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 6m z narożnymi ścięciami przy skrzyżowaniach oraz z placami do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Do 100% powierzchni terenu dopuszcza się utwardzić.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 20.

Ustalenia końcowe

§ 54.

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 Koło, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 55.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 56.

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

§ 57.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole


Urszula Pękacz