

U C H W A Ł A Nr XXIV/171/2008

RADY MIEJSKIEJ w KOLE

z dnia 23 kwietnia 2008r

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w związku uchwałą Nr XII/64/2007 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska, Rada Miejska w Kole uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska, z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koła uchwalonego uchwałą nr XVI/100/99 Rady Miejskiej w Kole z dnia 22 grudnia 1999r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska, 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:

- 1) granica obszaru Natura 2000;
- 2) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią (styczna w jednym punkcie z granicą miasta i granicą opracowania);
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) pas technologiczny rurociągu melioracyjnego;
- 5) pas technologiczny kanalizacji deszczowej;
- 6) granica administracyjna miasta.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub 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) froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeego;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przed którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
- 6) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, podziemną infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) numer i symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony numerem i symbolem;
- 12) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także wiaty przystankowe, kioski uliczne oraz ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 13) usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, nie powodują ponadnormatywnego hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i gleb wód powierzchniowych i podziemnych, ustalonych przepisami szczególnymi dla określonego dominującego przeznaczenia terenu;
- 14) usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 15) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności, stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, służbie zdrowia oraz weterynarii;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

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 jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U/MN** – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 7) **P,U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 8) **RM,MN,U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 9) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 11) **ZL** – lasy;
- 12) **RO,ZI** – tereny rolnicze i zieleni izolacyjnej;
- 13) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 14) **T**- tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 15) **KD-GP** – droga publiczna – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 16) **KD-G** - droga publiczna –droga główna;
- 17) **KD-L** - droga publiczna - ulica lokalna;
- 18) **KD-D** – droga publiczna –ulica dojazdowa;
- 19) **KD – CPJ**– droga publiczna – ciąg pieszo-jezdny;
- 20) **CP,IT** – tereny ciągów pieszych i infrastruktury technicznej;
- 21) **KDW**– droga wewnętrzna.

§ 6.

Tereny wymienione w § 5 pkt. 15 - 20 stanowią podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej i pieszej którą należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 7.

1. Cele publiczne takie jak: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt. 6, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt. 12, urządzenia melioracji, place, zieleń, tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych wyłącznie w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem. Na terenie, gdzie wystąpi zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia na każdym terenie funkcjonalnym.
3. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 8.

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

§ 9.

Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne:
KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, KD-CPJ, CP,IT.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ze względu na wymagania ochrony przeciwpowodziowej oraz zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10.

1. Plan wskazuje obszar objęty programem "Natura 2000".
2. Zagospodarowanie terenu określonego w ust. 1 musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Na obszarze określonym w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów uciążliwych, usług uciążliwych, zakazuje się lokalizowania składowisk, punktu skupu i przerobu odpadów, zakazuje się lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni publicznej i prywatnej 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.
2. Obszary objęte planem, znajdują się na terenach nie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i nie zagrożonych powodzią, nie są terenami górniczymi, stąd w tym względzie nie ustala się wymagań.

Rozdział 4.

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

§ 12.

Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska oraz na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Turek -Konin-Koło oraz w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego najwyższej ochrony ONO.

W celu ochrony tego terenu nakazuje się:

prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 13.

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 terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - MN, zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług - MN/U, na terenach zabudowy jednorodzinnej i usług - MN,U oraz na terenach usług publicznych - UP, na terenach usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - U/MN, terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - RM,MN,U, lasów -ZL, zakazuje się lokalizacji nowych usług uciążliwych i produkcji uciążliwej.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i nowych stacji bazowych telefonii komórkowej poza obszarem istniejącej stacji oznaczonym symbolem 1T.

4. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przekraczających dopuszczalne wielkości określone w przepisach odrębnych w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 14.

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 komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z programem gospodarki odpadami;
3. odpady niebezpieczne, oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i transportowane do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
4. zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
5. w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów: wymieszanych, przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych oraz odpadów organicznych, przeznaczonych do kompostowania;
6. możliwe jest usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, zlokalizowanych na terenach publicznych;
7. masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w miarę możliwości ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

§ 15.

1. Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych.
Ustala się 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 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.
2. Ustala się pas technologiczny istniejącej kanalizacji deszczowej o szerokości wyznaczonej na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w granicach pasa należy uzgadniać z Powiatowym Zarządem Dróg w Kole.
3. Ustala się pas technologiczny rurociągu melioracyjnego o szerokości łącznej 3m. Inwestycje w tym pasie należy uzgadniać z właściwymi służbami melioracyjnymi.

§ 16.

Przy lokalizowaniu obiektów należy przestrzegać wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 5.

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

§ 17.

Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, będących pod ochroną konserwatorską. W przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi. Na obszarze nie ma obiektów wymagających ochrony jako dobra kultury współczesnej, nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozdział 6.

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

§ 18.

Sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny za zgodą ich właścicieli.

§ 19.

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

- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i nowej sieci elektroenergetycznej. Na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Plan wskazuje tereny pod lokalizację nowych stacji transformatorowych;
- 3) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) sieć elektroenergetyczną kolidującą z planowanym zagospodarowaniem terenu należy zlikwidować: dokonać jej rozbiórki i wykonać nową po nowej trasie;
- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 7) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 8) ulice powinny być wyposażone w kanalizację deszczową;
- 9) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych parkingów o powierzchni większej niż 200m²:
 - a) jeśli woda jest odprowadzana do gruntu, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
 - b) jeśli woda jest odprowadzana do kanalizacji deszczowej muszą być wykonane na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 10) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do punktu zlewowego przy oczyszczalni, dopuszcza się także do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 11) wszystkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 12) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii;
- 13) planuje się rozbudowę gazociągu średniego ciśnienia na terenie przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną oznaczonym w planie symbolem IIT, oraz w nowo projektowanych ulicach miejskich i powiatowych. Gazociąg należy lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic lub w liniach rozgraniczenia terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, jeżeli zgodnie z przepisami szczególnymi nie ma możliwości zachowania właściwych odległości od jezdni oraz od innych sieci infrastruktury technicznej. Szczegółowy przebieg gazociągu średniego ciśnienia zostanie ustalony w projekcie technicznym. Na lokalizację gazociągu w pasach drogowych należy uzyskać zgodę zarządcy drogi.

§ 20.

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

1. potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
2. należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
3. dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
4. dla funkcji przemysłowych, baz i składów powierzchnię parkingów należy każdorazowo wyznaczyć w zależności od potrzeb.

§ 21.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia:
 - droga krajowa nr 2 projektowana jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem 1KD- GP,
 - droga wojewódzka nr 473 projektowana jako droga klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G,
 - ulice lokalne 1KD-L, 2KD-L (ul. Bursztynowa), 3KD-L (ul. Żeromskiego - droga powiatowa),
 - ulice dojazdowe: od 1KD-D do 15KD-D,
 - ulice pieszo-jezdne od 1 KD-CPJ do 5 KD-CPJ.
2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji niepublicznej, którą należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 3KDW.
3. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 22.

Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Podział działek nie może powodować konieczności zapewnienia dostępu z dróg 1KD-GP i 1KD-G. Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń w obszarze planu. Dopuszcza się nowe podziały pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z istniejącym kątem nachylenia sąsiednich granic 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 scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 8.

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie.

§ 23.

Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować:

- 1) na terenach dróg publicznych poza miejscami zastrzeżonymi dla znaków drogowych, o gabarytach dopuszczonych przez zarządcę drogi i za zgodą zarządcy drogi,
- 2) na pozostałych terenach reklamy i urządzenia służące reklamie powinny nie przekraczać wysokości dopuszczalnych wysokości ustalonych dla budynków (urządzenia – lokalizowane zgodnie z §25 ust.3 pkt2 tylko w miejscach gdzie nie zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych),
- 3) na każdym terenie, każda następna budowla służąca reklamie może być zlokalizowana w odległości nie mniejszej niż 100 m od poprzedniej.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania przestrzeni publicznych, kształtowania zabudowy i krajobrazu.

§ 24.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów mieszkaniowych i usługowych z gotowych przeseł z prefabrykowanego betonu i żelbetu.
2. Ogrodzenie działek od strony ulic publicznych, placów i innych miejsc publicznych musi być wykonane o wysokości maksymalnej do 160 cm, nie dotyczy to ogrodzenia terenów zielonych i mieszkaniowych od strony drogi krajowej, które może być wyższe.

§ 25.

1. Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej, dla obiektów budowlanych obowiązuje:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy budynków mieszkalno- usługowych oraz usługowych dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
 - 2) elewacje budynków mieszkalnych, gospodarstw rolnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
 - 3) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącego nachylenia połaci dachowych i z dostosowanymi do zastanych rozwiązań materiałami wykończeniowymi;
 - 4) ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 5) dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy lub dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 22m;
 - 6) dopuszcza się inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia;
 - 7) o ile ustalenia szczegółowe tego nie precyzują, geometria dachów pozostałych budynków dowolna.
2. Budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Budynki istniejące, które położone są przed linią zabudowy - na terenie przeznaczonym pod zabudowę, można remontować, przebudowywać. Budynki położone w całości lub części na terenie przeznaczonym pod drogi przeznaczone są docelowo do rozbiórki, można je remontować i przebudowywać wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
3. Dla całego obszaru planu ustala się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
 - 1) na działkach zabudowanych wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w połączeniu z przekształceniem lub podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących;
 - 2) na terenach mieszkaniowych: MW, MN, mieszkaniowo-usługowych i usługowych: MN/U, MN,U, UP, U/MN, terenach rolniczych i zieleni izolacyjnej RO,ZI, oraz terenach IT – infrastruktury technicznej, terenach ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D, ciągów pieszo-jezdnym KD-CPJ i dróg wewnętrznych KDW zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych.

§ 26.

Na nieruchomości gruntowej składającej się z kilku działek geodezyjnych obiekty budowlane można lokalizować w zbliżeniu do granic wewnętrznych nieruchomości. Przepisy warunków technicznych należy stosować dla wyznaczania odległości od granic zewnętrznych. W ustaleniach szczegółowych zawarto także możliwość lokalizowania obiektów bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granicy dla wybranych zapisów planu. Dopuszcza się także lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granicy także w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 27.

Brak innych 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 jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 22 MN.

§ 28.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 22 MN:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne: usługi nieuciążliwe stanowiące do 30% powierzchni budynku mieszkalnego i do 30% działki budowlanej.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MN do 22 MN obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MN do 22 MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy (jedna kondygnacja pełna, druga poddaszowa)	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Powierzchnia nowo wydzielanej działki dla terenów od 10MN do 14MN [m ²]	od 450 do 2000
6	Powierzchnia nowo wydzielanej działki dla terenów od 1MN do 9MN oraz od 15MN do 22MN [m ²]	od 600 do 2000
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	20
9	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy
10	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem 1 MN/U.

§ 31.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe stanowiące do 50% powierzchni budynku mieszkalnego i do 50% działki budowlanej.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN/U obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,7
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5

3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy (jedna kondygnacja pełna, druga poddaszowa)	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	od 600 do 2000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	20
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden usługowy, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 4) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 5) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami od 1MN,U do 3MN,U.

§ 34.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN,U do 3MN,U:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MN,U do 3 MN,U obowiązuje zakaz lokalizowania nowej działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, dopuszcza się wyłącznie funkcjonowanie istniejących zakładów rzemieślniczych - produkcyjnych;

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MN,U do 3MN,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

RODZAJ USTALENIA		WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,7
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy dla terenów 1MN,U i 2MN,U	9,5
3	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy dla terenu 3MN,U	14
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy dla 1MN,U i 2MN,U (jedna pełna, druga poddaszowa)	2
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy dla terenu 3MN,U	3
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
7	Powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	od 600 do 2000
8	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
9	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	20
10	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolnie:
 - jeden budynek mieszkalny, lub jeden usługowy;
 - jeden budynek mieszkalno-usługowy,
 - jeden budynek mieszkalny i jeden usługowy,
 - budynkom tym może towarzyszyć jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek.
- 4) dla terenu 3MN,U dopuszcza się realizację budynków w granicy lub w zbliżeniu do granicy.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW.

§ 37.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

przeznaczenie dopuszczalne: garaże.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW obowiązuje:

- zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych.

§ 39.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.7
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	12
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	35
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących zabudowie wielorodzinnej stałych garaży, o jednolitym estetycznym wyglądzie, murowanych.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1U/MN do 4U/MN

§ 40.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/MN do 4U/MN

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie lub dom jednorodzinny dla właściciela lub pracownika.

§ 41.

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia od 1U/MN do 4U/MN ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy (dwie pełne i jedna poddaszowa)	3

4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

- 2) poziom parteru budynku usługowego nie może być zlokalizowany wyżej jak 45 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku, poziom parteru budynku mieszkalnego nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku;
- 3) na jednej działce budowlanej można zrealizować w zależności od potrzeb lokalnych jeden budynek usługowy lub jeden mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek usługowy i jeden mieszkalny, oraz każdorazowo tylko jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 4) realizacja funkcji mieszkaniowej jest możliwa wyłącznie jako funkcji uzupełniającej, co oznacza konieczność realizacji w pierwszej kolejności funkcji usługowej lub obu funkcji jednocześnie.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 1US.

§ 42.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1US:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa i zagospodarowanie związane ze sportem i rekreacją- kort tenisowy, lub inne boiska sportowe terenowe lub budynek o funkcji sportu i rekreacji

§ 43.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1US ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,7
2	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60
4	Maksymalna wysokość budynków[m]	12
5	Maksymalna wysokość budowli[m]	12

- 2) zakazuje się podziałów geodezyjnych terenu 1US;
- 3) dopuszcza się zadaszenie istniejącego kortu tenisowego w formie namiotu, wiaty, lub zabudowę terenu w formie obiektu o funkcji sportowej i rekreacyjnej.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1P,U i 2P,U.

§ 44.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1P,U i 2P,U przeznaczenie:

podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów, rzemiosła, usług;
dopuszczalne: mieszkanie właściciela lub pracownika (łącznie do dwóch na jednej nieruchomości).

§ 45.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P,U i 2P,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej nieruchomości będącej jedną własnością obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [% powierzchni działki]	20
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	70
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
5	Maksymalna wysokość budynków[m]	12
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	25

- 2) na każdej odrębnej nieruchomości dopuszcza się zlokalizowanie do dwóch mieszkań, mieszkania należy lokalizować poza uciążliwościami powodowanymi przez inne funkcje.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1RM,MN,U i 2 RM,MN,U.

§ 46.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1RM,MN,U i 2RM,MN,U przeznaczenie:

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

§ 47.

1. Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę zagrodową. Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych o funkcji zagrodowej do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu i obiektów pod przeznaczenie mieszkaniowe lub usługowe.

2. Dla funkcji zabudowy zagrodowej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	12,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60
6	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkalnych	równoległy
7	Maksymalna ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	2

3. Dla funkcji mieszkaniowej i usługowej obowiązuje:

1)

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
6	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej [m ²]	600-2000
7	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkalnych	równoległy
8	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	2

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden usługowy, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy.

3) Poziom parteru budynku usługowego nie może być zlokalizowany wyżej jak 45 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku, poziom parteru budynku mieszkalnego nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolami od 1E do 6E.

§ 48.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od 1E do 6E:
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe.

§ 49.

Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia od 1E do 6E obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej;
- 2) lokalizowania dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 50.

Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia od 1E do 6E ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla działki obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość budynków- do kalenicy [m]	4,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	1
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50

- 2) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku;
- 3) geometria dachu – nie ustala się.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych – rowów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS.

§ 51.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS:
przeznaczenie podstawowe: rów z pasem ochronnym lub rurociągiem melioracyjny.

§ 52.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1WS i 2WS wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcją podstawową terenu;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 3) ogradzania brzegów rowów po górnej krawędzi skarpy;
- 4) nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości;
- 6) stosowania: detergentów, środków ochrony roślin i nawozów sztucznych;
- 7) dokonywania rzutu wszelkich zanieczyszczeń do wód.
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcją podstawową terenu;
- 9) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 53.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1WS i 2WS ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) w celu ochrony urządzeń melioracyjnych zakazuje się grodzić tereny w sposób uniemożliwiający dostęp do prawidłowej eksploatacji rowów melioracyjnych oraz rurociągów melioracyjnych;
- 2) nakazuje się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, oraz wycinki drzew i krzewów, a także innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) tereny należy pozostawić jako biologicznie czynne;
- 4) należy ograniczyć dostęp komunikacyjny pojazdów mechanicznych.

§ 54.

Rów, docelowo, podczas realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej można skanalizować – wykonać rurociąg melioracyjny. Dla rurociągów melioracyjnych obowiązują ustalenia §15 ust.3.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem 1ZI.

§ 55.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZI:

przeznaczenie podstawowe: las;

przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia melioracji wodnej i kanalizacji deszczowej

§ 56.

1. Zakazuje się na terenie lasu lokalizacji obiektów budowlanych innych niż urządzenia melioracji wodnej i kanalizacji deszczowej.
2. Nie dopuszcza się zmiany lasu na użytek rolny.

§ 57.

Właściciele lasów są obowiązani do trwałego utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania zgodnie z przepisami o lasach. Między innymi należy:

- 1) zachować w lesie roślinność leśną oraz naturalne bagna i torfowiska,
- 2) ponownie wprowadzać roślinność leśną w lasach w okresie do 2 lat od usunięcia drzewostanu, a w razie szkód wywołanych przez pożary i inne klęski żywiołowe – w okresie do 5lat,
- 3) pielęgnować i ochronić las, dotyczy to również ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych i zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolami od 1RO,ZI do 6 RO,ZI

§ 58.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1RO,ZI do 6RO,ZI

przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze i zieleni izolacyjnej.

§ 59.

1. Zakazuje się na terenach od 1RO,ZI do 6RO,ZI lokalizacji obiektów budowlanych innych niż obiekty obsługi technicznej.
2. Tereny można wykorzystywać wyłącznie pod uprawy rolne oraz nasadzenia zielenią izolacyjną. Dopuszcza się przeznaczenie terenów zieleni izolacyjnej jako niepubliczną lub publiczną zieleń parkową pod warunkiem jej stałego ogrodzenia od strony drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP. Ogrodzenie powinno skutecznie zabezpieczać przed wtargnięciem pieszych na drogę krajową. Na terenie wykorzystywanym jako zieleń parkowa można wykonać ścieżki piesze i rowerowe oraz małą architekturę.

3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od **1RO,ZI** do **6RO,ZI** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu oraz zabudowy:
- 1) przynajmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
 - 2) zakazuje się podziału terenów.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem 1IT i 2IT

§ 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1IT** i **2IT**
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej.

§ 61.

1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1IT** i **2IT**, obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
2. Tereny **1IT** stanowią rezerwę terenu dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej –telekomunikacji oznaczonych symbolem 1T.

§ 62.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1T**
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej- telekomunikacja

§ 63.

1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1T**, obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
2. Na terenie **1T** znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej. Dopuszcza się jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę lub rozbiórkę i budowę nowej. Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy stacji bazowej telefonii komórkowej oraz wszelkich masztów i urządzeń o wysokości równej lub wynoszącej powyżej 50m nad poziomem terenu należy uzgadniać z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym – Dowództwem Sił Powietrznych w Warszawie.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi krajowej , głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KD-GP.

§ 64.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1KD-GP** przeznaczenie:
podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego;
tymczasowe: użytki rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego w pasie terenu
przeznaczonego do poszerzenia drogi.

§ 65.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1KD-GP** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi poza jezdniami. Infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą należy prowadzić w przeznaczonym do tego pasie terenu oznaczonym symbolem **1IT**. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych w liniach rozgraniczenia drogi krajowej może się odbywać wyłącznie w uzasadnionych

przypadkach za zgodą zarządcy drogi. Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia, niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, dopuszcza się ich remonty i przebudowę wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

§ 66.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **IKD-GP** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

1. Ustalono linię rozgraniczającą po stronie wschodniej drogi krajowej (będącą w obszarze planu) przewidując możliwość poszerzenia drogi od strony wschodniej o 10m w stosunku do istniejącego pasa drogowego (istniejący pas drogowy ma szerokość 20m) co umożliwi po poszerzeniu drogi symetrycznie po jej obu stronach docelową szerokość w liniach rozgraniczenia 40m;
2. Skomunikowanie terenów położonych na wschód od drogi krajowej odbywa się wyłącznie poprzez włączenie ulic do istniejącej ulicy Bursztynowej, która włączona jest do drogi wojewódzkiej i łączy się z centrum miasta poprzez wykorzystanie istniejącego skrzyżowania drogi krajowej z drogą wojewódzką nr 473 (ul. Dąbska). Projekt planu kontynuuje rozwiązania poprzednich planów i na większości terenu adaptuje w tym względzie istniejące już podziały geodezyjne;
3. Zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej;
4. Zakazuje się tworzenia przejść dla pieszych przez drogę krajową, poza skrzyżowaniem z ulicą Dąbską;
5. Tereny zieleni izolacyjnej położone wzdłuż drogi krajowej należy ogrodzić, zabezpieczając przed przechodzeniem pieszych przez jezdnię w miejscach nieoznaczonych;
6. Plan ustala pierwszą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji (1 kondygnacja pełna i druga poddaszowa) w odległości większej lub równej 50m. Na całym terenie położonym bezpośrednio wzdłuż drogi krajowej nie planuje się budynków wyższych. Nie planuje się także jakichkolwiek nowych budynków przed linią 50m; Adaptuje się w planie istniejące przed nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 50m, dwie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie oznaczonym symbolem 9MN, oraz jedną nieruchomość przeznaczoną aktualnie pod zabudowę zagrodową oznaczoną w planie 2RM,MN,U. Budynki istniejące, które położone są przed wyznaczoną planem na 50m linią zabudowy - na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami 9MN oraz 2RM,MN,U można remontować, przebudowywać; Dla tej zabudowy należy zastosować zabezpieczenia przed uciążliwościami wywoływanymi ruchem drogowym;
7. Budynki położone w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką znajdujące się w całości na terenie przeznaczonym pod drogi, przeznaczone są docelowo do rozbiórki, można je remontować i przebudowywać wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi wojewódzkiej nr 473, głównej, oznaczonej symbolem IKD-G.

§ 67.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-G** przeznaczenie podstawowe: droga główna.

§ 68.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KD-G** ustala się zakaz:

- 1) Wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) Umieszczania urządzeń liniowych - za wyjątkiem drogowych urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi poza jezdniami na terenach zabudowanych. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi technicznej wyłącznie w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi. Infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą, związaną z obsługą nowych terenów zabudowy lokalizować należy na wyznaczonym w planie pasie równoległym do drogi krajowej oznaczonym symbolem IIT oraz w ulicach miejskich; Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia, niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają

- wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, dopuszcza się ich remonty, przebudowę za zgodą zarządcy drogi;
- 3) Wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych należy wykonać nowe nasadzenia.

§ 69.

Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **KD-G** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

1. Ustalono linię rozgraniczającą po stronie południowej drogi wojewódzkiej (będącej w obszarze planu) po istniejących granicach pasa drogowego (istniejący pas drogowy ma szerokość 12-15m);
2. Zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi wojewódzkiej.
3. Skomunikowanie terenów przyległych do drogi wojewódzkiej projektuje się z drogi równoległej oznaczonej symbolem 1KD-D oraz 1KD-CPJ;
4. Dopuszcza się do czasu zapewnienia możliwości zapewnienia zjazdów z dróg niższej kategorii zachowanie istniejących zjazdów na działki położone bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej;
5. Plan ustala pierwszą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy o wysokości 2 kondygnacji (1 kondygnacja pełna i druga poddaszowa) w odległości większej lub równej 20m od krawędzi jezdni. Na całym terenie położonym bezpośrednio wzdłuż drogi wojewódzkiej nie planuje się budynków wyższych. Nie planuje się także jakichkolwiek nowych budynków przed linią 20m. Budynki istniejące znajdujące się przed linią zabudowy, można remontować i przebudowywać za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 26.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - ulic lokalnych, oznaczonych symbolami od 1KD-L do 3KD-L.

§ 70.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD- L do 3 KD-L** przeznaczenie:
podstawowe: ulica lokalna

§ 71.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KD-L do 3KD-L** ustala się zakaz:

1. wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi. Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia, niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, dopuszcza się ich remonty i przebudowę za zgodą zarządcy drogi;
2. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej;
3. wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych lub kolidujących z budową drogi należy wykonać nowe nasadzenia.

Rozdział 27.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KD-D do 15KD-D.

§ 72.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD- D do 15KD-D** przeznaczenie:
podstawowe: ulica dojazdowa
Ulice dojazdowe należy wydzielać o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 73.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KD-D do 15KD-D ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi. Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia, niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, dopuszcza się ich remonty i przebudowę za zgodą zarządcy drogi;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej;
- 3) wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych lub kolidujących z budową drogi należy wykonać nowe nasadzenia.

Rozdział 28.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KD-CPJ do 4KD-CPJ.

§ 74.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od 1KD-CPJ do 4KD-CPJ przeznaczenie:
podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

§ 75.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KD-CPJ do 4KD-CPJ ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi. Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia, niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, dopuszcza się ich remonty i przebudowę za zgodą zarządcy drogi;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej;
- 3) wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych lub kolidujących z budową drogi należy wykonać nowe nasadzenia.

Rozdział 29.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ulic wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 3KDW.

§ 76.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem od 1KDW do 3KDW przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

§ 77.

Ulice wewnętrzne należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDW do 3KDW ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów

tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

§ 78.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1KDW do 3KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu.

Rozdział 30.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ciągu pieszego i infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem ICP,IT

§ 79.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem ICP,IT przeznaczenie:
podstawowe: ciąg pieszy i sieci infrastruktury technicznej.

§ 80.

Ciąg pieszy należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych kolidujących z istniejącym rurociągiem melioracyjnym oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

§ 81.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia ICP,IT ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

Rozdział 31.

Ustalenia końcowe

§ 82.

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%.

§ 83.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

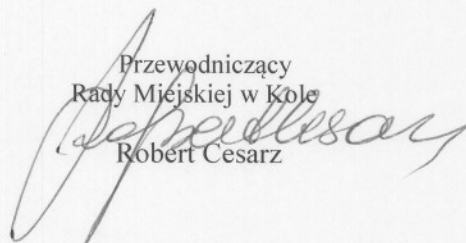
§ 84.

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

§ 85.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kole
Robert Cesarz



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIV/171/2008
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 23 kwietnia 2008r

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

I. Nie uwzględnia się w części uwagi Janusza Krygiera

Pan Janusza Krygier po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego jego nieruchomości nie skorzystał z przysługującego mu prawa i nie złożył wniosku, który wskazał by jego przyszłe zamiary inwestycyjne lub planowany sposób wykorzystania nieruchomości. Dla jego nieruchomości składającej się z wielu działek projekt planu przewidział przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN wraz z drogami dojazdowymi KD-D, oraz pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług IMN/U, także niewielką część działki o nr ewid. 30 pod poszerzenie drogi klasy lokalnej.

W terminie wnoszenia uwag po wyłożeniu planu do publicznego wglądu pan Janusza Krygier wniósł o zmianę przeznaczenia jego działki o nr ewid. 10/3, przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 21MN, na przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług IMN/U, oraz o korektę przeznaczenia części jego działki o nr ewid. 30 z drogi lokalnej na teren IMN/U, wraz z korektą linii zabudowy uwzględniającą istniejące na działce budynki.

Wniosek uwzględnia się w zakresie zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 10/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

Dokonuje się także korekty ustalenia przeznaczenie działki o nr ewid. 30 na znacznej długości działki, oraz korekty całej linii zabudowy. Nie ma przeszkód prawnych dla uwzględnienia wniosku w tym zakresie, droga lokalna asfaltowa jest na tym odcinku zrealizowana i ma wystarczającą szerokość w liniach rozgraniczenia wynoszącą 16m (wymagana minimalna szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających - 12m). Także istniejące budynki położone są w odległości większej niż 6m od ulicy miejskiej, stąd można ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą te budynki.

Wniosku nie uwzględnia się w części. Pozostawia się w planie niezbędne narożne ścięcia na skrzyżowaniu ulic lokalnych. Zgodnie z §7 ust.4 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999r) na skrzyżowaniu ulicy klasy L powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m. W miejscu projektowanego ścięcia na skrzyżowaniu istnieje tylko ogrodzenie. Ogrodzenie to nie jest nowe, a teren za ogrodzeniem nie jest zagospodarowany. Do czasu, kiedy nie będzie potrzeby przebudowy i rozbudowy drogi teren można użytkować zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Aktualnie zarządca drogi nie planuje jej przebudowy i rozbudowy, nie zgłaszał wniosków do planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być jednak sporządzany w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i musi przewidywać docelowo uzyskanie parametrów drogi z nimi zgodnych.

Rada Miejska w Kole wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie władztwo planistyczne, którego w jakikolwiek sposób gmina nie nadużywa. Zgodnie z artykułem 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustawa ustala tryb postępowania w przypadku konieczności ograniczenia prawa własności przez plan miejscowy, czym jednoznacznie stwierdza, że jest on dopuszczalny, tym samym jest możliwe ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, czy ograniczenie w możliwości korzystania z nieruchomości.

2. Nie uwzględnia się w części uwag Marii Klukaczyńskiej i Anny Kulesza.

Panie Maria Klukaczyńska i Anna Kulesza po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie złożyły wniosku, który wskazał by ich przyszłe zamiary inwestycyjne lub planowany sposób wykorzystania nieruchomości. W terminie wnoszenia uwag po wyłożeniu planu do publicznego wglądu wniosły znaczną liczbę uwag wraz z własnym odręcznym szkicem - propozycją graficzną fragmentu planu. Nie zgadzają się na lokalizację drogi lokalnej 1KD-L na działce 17/1, proponują jej lokalizację na działkach miejskich, drogi 2KD-D oraz 3KD-D proponują zakończyć placami do zawracania na wysokości 2/3 działki 17/1. Wnoszą o większą ilość działek pod budownictwo jednorodzinne i ich inny podział a także aby część terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznaczyć pod zabudowę usługową z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnoszą o zmianę przeznaczenie działki o nr ewid. 12 na działkę mieszkaniową - jednorodzinno - usługową - nie zgadzają się na przecięcie działki drogą.

Większość uwag uwzględniono, zmieniono układ komunikacyjny lokalizując drogę lokalną na działkach miejskich, co stwarza składającym uwagi możliwość powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zmieniono część terenu z przeznaczonego wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną na teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlikwidowano ciąg pieszo-jezdny przecinający działkę o nr ewid. 12 - zmieniono przeznaczenie tej działki, ale projektując na jej narożniku niezbędne ścięcie na skrzyżowaniu dróg.

Uwag nie uwzględniono ściśle w zgodzie z dostarczonym odręcznym szkicem. Nie uwzględniono poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejący rurociąg melioracyjny. Teren pasa technologicznego rurociągu o szerokości 3m jest niezbędny dla jego eksploatacji, jest zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami wyłączony z możliwości zabudowy. Nie można na nim lokalizować ogrodzenia działki ani innych obiektów budowlanych. Powinien pozostać dostępny dla eksploatujących go służb. Teren ten został wydzielony pod infrastrukturę techniczną i połączony z istniejącą wąską drogą, która będzie pełniła funkcję ciągu pieszego. Ulice 2KD-D i 3KD-D nie zakończono we wskazany sposób. Sposób ten uznano za niepoprawny, narzucający pieszym zdążającym do centrum osiedla, do sklepu, usług, czy autobusu, konieczność poruszania się dłuższymi drogami (- jak samochodem - najpierw cofnięcia się do drogi lokalnej, dopiero nią powrót do centrum osiedla), oraz uniemożliwiający prawidłową budowę sieci infrastruktury technicznej przyszłego osiedla prowadzoną przez tereny publiczne. W proponowanym na szkicu układzie przez części działek musiały by przechodzić publiczne sieci infrastruktury, co uniemożliwia ich zabudowę w tym miejscu, stwarza konieczność obciążania działek służebnością na rzecz właściciela sieci i w razie awarii sieci może powodować dodatkowe utrudnienia. Tak ukształtowane działki byłyby polem konfliktów i miały by niższą wartość niż trochę mniejsze działki ale nie obciążone problemami związanymi z budową i eksploatacją sieci infrastruktury technicznej. Konieczność zapewnienia wszystkim nowym terenom inwestycyjnym - wszystkim działkom, właściwej obsługi komunikacyjnej spowodowało konieczność projektowania ulic dojazdowych o szerokości 10m, oraz ulic lokalnych o szerokości 12m - o szerokości wymaganej w § 7 ust.1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999r). Konieczność zachowania właściwych promieni skrętu ulic i prawidłowego kształtowania skrzyżowań uzasadnia rozwiązania odmienne w szczególności od zaproponowanego w szkicu przez składające uwagi Panię Marię Klukaczyńską i Annę Kuleszę.

Rada Miejska w Kole wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie władztwo planistyczne, którego w jakikolwiek sposób gmina nie nadużywa. Zgodnie z artykułem 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustawa ustala tryb postępowania w przypadku konieczności ograniczenia prawa własności przez plan miejscowy, czym jednoznacznie stwierdza, że jest on dopuszczalny, tym samym jest możliwe ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, czy ograniczenie w możliwości korzystania z nieruchomości. Jednak uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości pani M. Klukaczyńskiej i pani A. Kuleszy znacząco zwiększa wartość ich nieruchomości. Dotąd były to tereny rolne o słabych glebach, bez możliwości zabudowy. Po wejściu w życie planu miejscowego Panie Maria Klukaczyńska i Anna Kulesza będą mogły wydzielić i sprzedać wiele działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Także tereny potrzebne dla budowy dróg i infrastruktury technicznej są kupowane przez gminę. Dla nowych terenów inwestycyjnych, gmina wybuduje niezbędne dla funkcjonowania nowego osiedla mieszkaniowego drogi, wodociągi, kanalizację.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXIV/171/2008

Rady Miejskiej w Kole

z dnia 23 kwietnia 2008r

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. Inwestycje wymienione w pkt. 1 będą realizowane równolegle z realizacją zabudowy na poszczególnych terenach.

3. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.), przy czym:

- a) uchwała Rady Miejskiej określi wieloletni program inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
- b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w roku budżetowym oraz dwóch kolejnych latach,
- c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomiony program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
- d) zmiana kwot wydatków na realizację programu następuje w drodze uchwały Rady Miasta zmieniającej zakres programu lub wstrzymującej jego wykonywanie,
- 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIV/171/2008
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 23 kwietnia 2008 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska.

Rada Miejska w Kole podjęła w dniu 26 czerwca 2007 r. uchwałę Nr XII/64/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska, otwierając prace planistyczne, w której określono problematykę planu wg art. 15, ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).


W zgodzie z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalonego uchwałą nr XVI/100/99 Rady Miejskiej w Kole z dnia 22 grudnia 1999 r., po przeprowadzeniu niezbędnych inwentaryzacji, prac analityczno-studialnych oraz przeprowadzeniu pełnej procedury przewidzianej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przygotowując projekt planu starano się uwzględniać wszystkie zgłoszone uwagi oraz bieżące oczekiwania mieszkańców w zgodzie ze sztuką warsztatu urbanistycznego.

Projekt planu uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej, a następnie zgodnie z wymaganiami ustawowymi poddano go opiniowaniu i uzgodnieniom. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 17.01.2008 r. do 8.02.2008 r. Do projektu planu zostały złożone uwagi. Większość uwag została uwzględniona.

Po zakończeniu procedury planistycznej wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono projekt planu miejscowego do zatwierdzenia Radzie Miejskiej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska, przyczyni się do określenia zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem umożliwiając szybkie wydawanie decyzji inwestycyjnych. Dzięki wyznaczeniu nowych terenów funkcjonalnych, uchwalenie planu przyczyni się do szybszego rozwoju inwestycyjnego objętego planem obszaru. Rozwój inwestycji na obszarze uchwalonego planu wpłynie również na ogólny rozwój społeczno – gospodarczy całego miasta. Dla usprawnienia procesów inwestycyjnych na terenie miasta, ustanowienia stabilnego prawa miejscowego dotyczącego gospodarowania przestrzenią, wypełnienia postanowienia Rady Miejskiej wyrażonego w uchwale inicjującej prace planistyczne – zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.

Burmistrz Miasta Koła


Mieczysław Drożdzewski