

## **U C H W A Ł A Nr XXIV/172/2008**

### **RADY MIEJSKIEJ w KOLE z dnia 23 kwietnia 2008r**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa.**

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/65/2007 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa, Rada Miejska w Kole uchwala, 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: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa, 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;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:
  - 1) granica terenu ochrony pośredniej zewnętrznej dla komunalnego ujęcia wody;
  - 2) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 151;
  - 3) obiekty objęte ochroną konserwatorską, znajdujące się w ewidencji zabytków;
  - 4) granica administracyjna miasta;
  - 5) granica terenów zamkniętych wyłączonych z obszaru planu.
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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem styczności minimum w 70% linii elewacji frontowej;
- 7) 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;
- 8) przeznaczeniu podstawowym, dominującym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 10) numer i symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 11) 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;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony numerem i symbolem;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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;

- 17) 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/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) **U** - tereny usług;
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 6) **U/MN** – tereny usług i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 8) **P,U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 9) **MN,P,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 10) **K-G** - tereny garaży i parkingów;
- 11) **K-P** – tereny parkingów;
- 12) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 14) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 15) **KD-Z** - droga publiczna - ulica zbiorcza;
- 16) **KD-L** - droga publiczna - ulica lokalna;
- 17) **KD-D** – droga publiczna –ulica dojazdowa;
- 18) **KDW** – droga wewnętrzna.

#### § 6.

1. Plan wskazuje granicę zamkniętych terenów kolejowych w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłącza się z obszaru opracowania planu, tereny te oznaczono symbolem **KK**.
2. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

#### § 7.

Tereny wymienione w § 5 pkt 15 - 17 stanowią podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej, którą należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

#### § 8.

1. Cele publiczne takie jak: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 7, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 13, urządzenia melioracji, place, zieleni, 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.

#### **§ 9.**

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

#### **§ 10.**

Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne:

- 1) ulice publiczne: **KD-Z, KD-L, KD-D**;
- 2) tereny sportu i rekreacji **IUS**;
- 3) tereny parkingów **IK- P**;
- 4) tereny wód powierzchniowych – rowy **WS**.

### **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.**

#### **§ 11.**

1. Obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrodniczej.  
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 górnictwami, stąd w tym względzie nie ustala się wymagań.

### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 12.**

Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska. Znaczna część obszaru znajduje się na terenie obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Turek -Konin-Koło.

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.**

Plan wskazuje teren ochrony pośredniej zewnętrznej strefy ochronnej dla komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Koła.

Nakazuje się stosowanie zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych w tym decyzji o utworzeniu tej strefy – decyzji Wojewody Wielkopolskiego znak OS.Ko-II-6811-2/01 z dnia 20.02.2001r. lub nowych w tym względzie obowiązujących.

Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej dla komunalnego ujęcia wody zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych.

## § 14.

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: 1MW, 2MW, 3MW, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usług 1MW,U zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, na terenach zabudowy jednorodzinnej i usług 1MN,U 2MN,U 3MN,U oraz na terenach usług: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 10U i terenach sportu i rekreacji 1US, 2US zakazuje się lokalizacji nowych usług uciążliwych i produkcji uciążliwej.
3. 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.
4. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## § 15.

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 ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

## § 16.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych.

Ustala się strefę 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 zblizeniu do linii niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

## § 17.

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

## Rozdział 5.

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

## § 18.

1. 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.

2. Ochroną konserwatorską obejmuje się obiekt wieży ciśnień. Wszelkie planowane roboty budowlane, remont, rozbudowa, przebudowa lub rozbiórka i odbudowa obiektu wieży i innych budowli na działce wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Delegatura w Koninie, lub z organem służby ochrony zabytków właściwym rejonowo zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 19.**

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

#### **§ 20.**

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 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;
- 3) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie obowiązujących i 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 200m<sup>2</sup>:
  - 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;
- 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: miejska sieć ciepła, gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii;
- 13) planuje się rozbudowę gazociągu średniego ciśnienia wzdłuż ulic, gazociąg należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic lub w liniach rozgraniczających 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 drogi powiatowej należy uzyskać zgodę zarządcy drogi.

#### **§ 21.**

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
4. dla funkcji przemysłowych, baz i składów powierzchnię parkingów należy każdorazowo wyznaczyć w zależności od potrzeb.

## **§ 22.**

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia:
  - ulice zbiorcze: 1KD-Z (ul. Towarowa), 2KD-Z (ulica Składowa), 3KD-Z (ul. Piaski – kontynuacja ulicy Blizna),
  - ulice lokalne 1KD-L (ul. Dojazdowa), 2KD-L i 3KD-L (połączenie ul. Toruńskiej z ul. Dojazdową i z ul. Składową),
  - ulice dojazdowe: 1KD-D, 2KD-D.
2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji niepublicznej ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 6KDW. Drogi wewnętrzne należy sytuować w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
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 współzycia społecznego.

## **Rozdział 7.**

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

## **§ 23.**

Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Podział działek nie może powodować konieczności zapewnienia dostępu z drogi **3KD-Z**. 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.**

## **§ 24.**

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 wysokością dopuszczalnych wysokości ustalonych dla budynków (urządzenia – lokalizowane zgodnie z §26 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 zabudowy i krajobrazu.**

#### **§ 25.**

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów mieszkaniowych i usługowych z gotowych przęseł 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.

#### **§ 26.**

1. Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej, dla obiektów budowlanych obowiązują:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej i budynków mieszkalno- usługowych oraz usługowych, także dla obiektów sportu i rekreacji o kubaturze  $\leq 2500\text{m}^3$  dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
  - 2) elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych o kubaturze  $\leq 2500\text{m}^3$  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 obowiązującą lub nieprzekraczalną linią 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 rozbioru, można je remontować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Budynki istniejące na terenach przeznaczonych pod zieleń parkową można użytkować zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, dopuszcza się ich remonty lub przebudowę.
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, mieszkaniowo-usługowych i usługowych: MW, MW,U MN/U, MN,U, U, U/MN, sportowo-rekreacyjnych US, terenach garaży i parkingów K-G, terenach zieleni ZP, terenach dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i wewnętrznych KDW zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych. Zakazuje się lokalizacji garaży z blachy i w technologiach noszących znamiona tymczasowości.

#### **§ 27.**

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.

#### **§ 28.**



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, z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami od 1 MN/U do 3 MN/U.

##### § 29.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN/U do 3MN/U**:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe stanowiące do 50% powierzchni budynku mieszkalnego i do 50% działki budowlanej.

##### § 30.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN/U do 3MN/U** obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

##### § 31.

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	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	od 700 do 2000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	20
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy
9	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 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 11.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od 1 U do 11U.

##### § 32.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 U do 11U**:

- przeznaczenie podstawowe: - dla terenów od 1U do 4U oraz od 6U do 11U –zabudowa usługowa,  
- dla terenu 5U zabudowa usługowa i garażowa,  
przeznaczenie dopuszczalne: dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem U mieszkanie dla  
właściciela lub mieszkanie służbowe.

### § 33.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1 U do 11U**  
obowiązuje zakaz lokalizowania nowej działalności produkcyjnej (poza warsztatami szkolnymi).

### § 34.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1 U do 11U**:  
ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz  
zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków usługowych o parametrach innych niż wymogi stawiane obiektom nowym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remonty istniejących obiektów istniejących na terenie o przeznaczeniu innym niż usługowe z zachowaniem obowiązujących parametrów oraz z zachowaniem przepisów ogólnych Działu I.

### § 35.

Dla wybranych terenów usługowych ustala się ustalenia szczegółowe.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **1U** ustala się:

- 1) Zakazuje się nadbudowy i rozbudowy wieży ciśnień;
- 2) Dopuszcza się remont, przebudowę lub odbudowę wieży ciśnień wyłącznie za zgodą służby ochrony zabytków;
- 3) Zakazuje się podziału terenu;
- 4) Nakazuje się zachowanie istniejącej wysokości wszystkich budynków;
- 5) Dopuszcza się rozbudowę budynków położonych na tyłach działki o maksimum 120m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Dla takiej rozbudowy dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy tylnej i bocznej granicy działki lub w zbliżeniu do nich na taką samą odległość jak budynków istniejących.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **2U** ustala się:

- 1) Maksymalna rozbudowa obiektu bursy szkolnej może wynosić do 300m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu bursy szkolnej na inny rodzaj usług publicznych lub komercyjnych, także na mieszkania socjalne z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 3) Minimum 1500m<sup>2</sup> powierzchni terenu 2U należy pozostawić jako biologicznie czynną;
- 4) Zakazuje się podziału terenu;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę budynku o kondygnację poddaszową.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **3U**:

- 1) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów zespołu szkół na szkołę niepubliczną, inny rodzaj usług publicznych lub komercyjnych, także na obiekt o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub z mieszkaniami socjalnymi;
- 2) Ustala się:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,8
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	17,5

3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	4
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	3000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	70
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	40
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

4. Na terenie oznaczonym symbolem **4U**:

- 1) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów zespołu szkół na szkołę niepubliczną, inny rodzaj usług publicznych lub komercyjnych, także na obiekt o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub z mieszkaniami socjalnymi;
- 2) Ustala się:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	17,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	4
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod nową funkcję usługową[ m <sup>2</sup> ]	3000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	40
8	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

- 3) Dopuszcza się wydzielenie z terenu działki mniejszej niż wyżej ustalona dla poszerzenia działek na terenie 1US.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **5U**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granic;
- 2) Ustala się:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni terenu nieruchomości ]	10
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	22,5
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	80
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	3
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	prostopadły

6. Na terenie oznaczonym symbolem **6U, 7U, 8U, 9U, 11U** ustala się:

	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	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	2000
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

7. Na terenie oznaczonym symbolem **10U**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granic;
- 2) Ustala się:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
--	------------------	----------------------------

A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	0
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	120
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	100
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	10

3) Dopuszcza się budowę obiektów lub zespołu obiektów usługowych z dachami płaskimi.

## Rozdział 12.

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

#### § 36.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN,U do 3MN,U:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

#### § 37.

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: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, dopuszcza się wyłącznie funkcjonowanie istniejących drobnych zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych;

#### § 38.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN,U do 3 MN,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	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	od 700 do 3000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	50
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	20
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy
9	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

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.

## Rozdział 13.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW .

### § 39.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolami **od 1MW do 3MW**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

przeznaczenie dopuszczalne: lokale usługowe w parterze budynku mieszkaniowego.

### § 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MW do 3MW** obowiązuje:

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

### § 41.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MW do 3MW** 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	12,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonych symbolem 1MW,U.**

### § 42.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MW,U**.

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.

### § 43.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW,U** obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

### § 44.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej, bez względu na kubaturę budynków, dachy muszą być strome, o jednakowych, symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 2) 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	12,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	1000
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	50
7	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	35
8	Układ głównej kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

- 3) dopuszcza się lokalizację towarzyszących zabudowie wielorodzinnej i usługowej stałych garaży, o jednolitym estetycznym wyglądzie, murowanych;
- 4) na terenie **1MW,U** można zrealizować budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami lub wolnostojące budynki usługowe lub budynek mieszkalny wielorodzinny i wolnostojący budynek usługowy.

## Rozdział 15.

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

#### § 45.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U/MN**:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa usług rzemiosła;

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

#### § 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U/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	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	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 16.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami od 1US do 2US.

#### § 47.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1US do 2US**:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa i zagospodarowanie związane ze sportem i rekreacją.

#### § 48.

Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia **od 1US do 2US** 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	0,7
2	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
3	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	1000
4	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60
5	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	30
6	Maksymalna wysokość budynków i budowli [m]	25

## Rozdział 17.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1P,U do 3P,U.

#### § 49.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **od 1P,U do 3P,U** przeznaczenie:

podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów, rzemiosła, usług;

dopuszczalne: stacje bazowe telefonii komórkowej.

#### § 50.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [ % powierzchni działki]	10
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	1000
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	70
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
5	Maksymalna wysokość budynków [m]	25
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	75

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

- 3) możliwość lokalizacji stacji bazowych 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 18.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1MN,P,U do 2MN,P,U.**

#### § 51.

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

podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów, rzemiosła, usług;  
dopuszczalne: do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem docelowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych o funkcji mieszkaniowej do czasu zmiany sposobu użytkowania działki pod przeznaczenie docelowe P,U.

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązuje:

	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	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
6	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy
7	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 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;

Dla funkcji zabudowy produkcyjnej, baz, składów, rzemiosła, usług obowiązują ustalenia rozdziału 17.

## Rozdział 19.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu garaży i parkingów oznaczonego symbolem 1K-G.**

#### § 52.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1K-G** przeznaczenie:

podstawowe: garaże, parkingi, tereny zieleni parkowej, ścieżki rowerowe.

Garaże należy budować wyłącznie jako obiekty stałe w technologii tradycyjnej. Ustala się obowiązek zapewnienia zespołowi garaży jednolitego, estetycznego wyglądu. Zespoły garaży należy lokalizować zgodnie ze ścisłymi liniami rozgraniczenia zgodnymi z rysunkiem planu, nie przekraczając linii zabudowy od strony ulicy Kolejowej. Wjazdy do garaży należy projektować od strony ulicy wewnętrznej - włączonej do ulicy Kolejowej lub do ulicy 3KD-L. Zakazuje się realizacji zjazdów z ulicy 3KD-Z (ul Piaski). Dopuszcza się zabudowę w granicy. Linie zabudowy obowiązują wyłącznie dla lokalizowania budynków, nie należy ich stosować w przypadku zagospodarowania terenów parkingami, ścieżkami rowerowymi.



## Rozdział 20.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu parkingów oznaczonego symbolem 1K-P.

#### § 53.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1K-P** przeznaczenie podstawowe: parking.  
Teren przeznaczony pod parking publiczny ma służyć obsłudze terenów usług sportu i rekreacji.

## Rozdział 21.

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

#### § 54.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1E do 6E**:  
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe;  
przeznaczenie dopuszczalne: dla terenu 6E dopuszcza się zmianę przeznaczenia stacji na 3US.

#### § 55.

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.

#### § 56.

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 22.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych – rowu oznaczonego symbolem 1WS.

#### § 57.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**:

przeznaczenie podstawowe: rów, teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa

### § 58.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1WS** 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;
- 4) nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości;
- 6) stosowania: detergentów, środków ochrony roślin i nawozów sztucznych;
- 7) dokonywania zrzutu 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.

### § 59.

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

- 1) nakazuje się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, oraz wycinki drzew i krzewów, a także innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) tereny należy pozostawić jako biologicznie czynne;
- 3) należy ograniczyć dostęp komunikacyjny pojazdów mechanicznych.

## Rozdział 23.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od 1ZP do 4ZP.**

### § 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1ZP do 4 ZP**:

przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

przeznaczenie dopuszczalne: mała architektura, utwardzone aleje, ścieżki rowerowe.

Zakazuje się nasadzeń roślin oraz lokalizacji małej architektury mogących systemem korzeniowym i fundamentami uszkodzić istniejącą infrastrukturę techniczną. Zagospodarowanie terenu należy uzgadniać z właścicielami istniejącego uzbrojenia podziemnego.

### § 61.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1ZP do 4ZP** 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;
- 3) realizacji obiektów budowlanych innych niż mała architektura towarzysząca zieleni parkowej;
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów;
- 5) grodzenia terenów (obszary oznaczone symbolem ZP powinny tworzyć ogólnodostępny system połączonych terenów zieleni);
- 6) realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem zjazdów, dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych.

### § 62.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1ZP do 4ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu oraz zabudowy:

- 1) przynajmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
- 2) teren powinien być oświetlony.

## **Rozdział 24.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami od 1KD-Z do 3KD-Z.**

#### **§ 63.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-Z do 3KD-Z** przeznaczenie:  
podstawowe: ulica zbiorcza.

#### **§ 64.**

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

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi 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) wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych należy wykonać nowe nasadzenia;

Zakazuje się lokalizowania nowych zjazdów z drogi **3KD-Z**.

## **Rozdział 25.**

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

#### **§ 65.**

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

#### **§ 66.**

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 realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi 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 26.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KD-D do 2 KD-D.**

#### **§ 67.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD- D do 2 KD-D** przeznaczenie:  
podstawowe: ulica dojazdowa

#### **§ 68.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KD-D do 2KD-D** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, umieszczania urządzeń liniowych, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi 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 ulic wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 6KDW.**

#### **§ 69.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **od 1KDW do 6KDW** przeznaczenie:

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

#### **§ 70.**

Ulice wewnętrzne należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KDW do 6KDW** 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.

#### **§ 71.**

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1KDW do 6KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

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

#### **Rozdział 28.**

##### **Ustalenia końcowe**

##### **§ 72.**

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%.

##### **§ 73.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

##### **§ 74.**

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

##### **§ 75.**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole

(-) Robert Cesarz