

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianą), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr LXIX/19/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały, zmienioną uchwałą XX/122/2025 Rady Miasta Koluszki z dnia 24 listopada 2025 roku, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki, zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r., Rada Miejska w Koluszkach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 3.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr LXIX/19/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały.

§ 2. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 8) **cechy historyczne zabytku** – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV (o szerokości 15 m - po 7,5 m na stronę od osi linii);
- 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych 20 metrów;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską, umieszczone w gminnej ewidencji zabytków
 - 1) Kościół pw. Św. Trójcy,
 - 2) plebania,
 - 3) cmentarz przykościelny,
 - 4) obelisk poświęcony powstańcom z 1863 r.;
- 8) strefa ochrony ekspozycji;
- 9) wymiar w metrach;
- 10) przeznaczenia terenów.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od **1MN** do **14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami od **1MN-ML** do **4MN-ML**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **5MN-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami od **1U** do **3U**;
- 5) teren usług kultu religijnego lub usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **UR-U-ZP**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny usług lub produkcji przemysłowej, oznaczone symbolami od **1U-P** do **3U-P**;
- 8) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **IWU**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **10KDD**;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **11KR**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach linii rozgraniczających tereny dróg: zbiorczych-KDZ, lokalnych-KDL, dojazdowych-KDD a także teren ujęcia wód-IWU, terenu usług - 2U, w którym funkcjonuje szkoła podstawowa, przedszkole i przychodnia zdrowia oraz teren US- teren sportu i rekreacji(stadion gminny).

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszącym im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleń.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy w stosunku do granic lasów i ustalonych w planie terenów działek wykluczonych spod zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyski,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) dla wydzielania wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy, uzbrojenia terenu, budowy dróg, gospodarowania wodą w rolnictwie, wylesień, zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) ochronę przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 7) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie;
- 8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
 - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) nakaz gospodarowania wodami zbiorników wód podziemnych oraz ich ochronę realizowaną poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;

9) **w zakresie ochrony przed hałasem:**

- a) wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) wskazuje się na rysunku planu zasięg hałasu od linii kolejowej wyrażony wskaźnikiem LDWN na poziomie od 60 do 65 dB, w zasięgu którego nakazuje się:
 - zastosowanie zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - w przypadku lokalizacji na działce budowlanej budynków gospodarczych, garaży, wiat śmietnikowych, lokalizację ich od strony terenu kolejowego;

9) **ochronę powierzchni ziemi poprzez:**

- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 7. 1. W zakresie **zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg: (KDZ, KDL i KDD) oraz teren ujęcia wody (IWU), terenu usług - 2U, w którym funkcjonuje szkoła podstawowa, przedszkole i przychodnia zdrowia i teren US- teren sportu i rekreacji(stadion gminny).

1) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:

- a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 -Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się na rysunku planu strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 15,0 m, których środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) obowiązuja szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa, higieny pracy i ochrony zdrowia,
 - c) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 3) obszar planu przylega, od strony południowej, do terenu kolejowego przez który przebiegają linie: numer 17 Łódź Fabryczna - Koluszki, odcinek Łódź Widzew -Koluszki i numer 25 Łódź Kaliska-Dębica, odcinek Łódź Olechów- Gałkówkę i odcinek Gałkówkę-Żakowice Południowe, w sąsiedztwie którego:
 - a) w odległości 10 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępstw od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w sytuowaniu budynków i budowli; strefa ta obejmuje teren drogi gminnej wyznaczonej wzdłuż terenu kolejowego(na całej jego długości w planie), zapewniającej dojazd do stacji PKP i zawiera się w wskazanej na rysunku planu strefie 20 m,
 - b) w odległości 20 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępstw od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w wykonywaniu robót ziemnych,
 - c) lokalizacja drzew i krzewów w strefach, o których mowa w pkt 3 lit. a i b, musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 6) ograniczenia określone dla strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji lub skablowania linii, ograniczeń nie stosuje się.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Koluszki:
 - a) kościoła pw. Św. Trojcy, zlokalizowanego na dz. nr 365, przy ul. Dzieci Polskich 32,
 - b) plebania, zlokalizowanego na dz. nr 70/4, przy ul. Dzieci Polskich 32,
 - c) cmentarz przykościelny, zlokalizowanego na dz. nr 365, przy ul. Dzieci Polskich 32,
 - d) obelisk poświęcony powstańcom z 1863 r., zlokalizowanego na dz. nr 223/1, przy ul. Dzieci Polskich 12;
- 2) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe: kościół pw. Św. Trójcy i plebanię, oznaczone na rysunku planu jako obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - a) odtworzeniu cech historycznych budynków, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - b) w przypadku całkowitego zniszczenia chronionych budynków - zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku;
 - c) dopuszcza się remont i przebudowę budynków z zachowaniem poniższych warunków:

- zakaz termomodernizacji elewacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych zabytku,
 - zakaz stosowania materiałów wykończeniowych kolidujących z cechami historycznymi chronionych budynków,
 - zakaz stosowania parapetów, rur spustowych, rynien wykonanych z PCV na elewacji,
 - zakaz montowania na ścianach zewnętrznych przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych, klimatyzatorów,
 - zakaz stosowania krat okiennych i drzwiowych na elewacji, z wyłączeniem krat zgodnych z cechami historycznymi chronionego budynku,
 - nakaz stosowania zewnętrznej stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej o gabarytach, geometrii i proporcjach podziałów oraz materiałach zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi chronionego budynku,
 - zakaz zamiany otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacji nowych otworów okiennych i drzwiowych z odwzorowaniem szerokości występujących w elewacji stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowaniem poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży oraz w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
- d) zakaz likwidacji otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
 - e) nakaz montażu urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych, realizacji tarasów schodów i zadaszeń w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych chronionego budynku;
- 4) obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy - cmentarz przykościelny, oznaczony na rysunku planu jako obiekt zabytkowy wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) dla cmentarza przykościelnego nakazuje się ochronę: historycznej kompozycji przestrzennej, w tym kompozycji zieleni, historycznego drzewostanu i zieleni, historycznych elementów małej architektury, nagrobków i ogrodzeń;
 - 6) ustala się, zachowanie obelisku poświęconego powstańcom z 1863 r.;
 - 7) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt.1, w granicach której zakazuje się działań przestrzennych mogących pogorszyć ekspozycję chronionego zespołu, takich jak prowadzenie w strefie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych, wprowadzenie nasadzeń zieleni przesłaniających widok w kierunku zabytku oraz ograniczenie wysokości zabudowy w strefie oraz ograniczenie intensywności zabudowy na terenach w granicy strefy - tereny: 2MN-ML, 4MN-ML, 1MN oraz część terenu 2MN, 1MN-U, 2MN-U i 1U oraz w granicach terenu UR-U-ZP a także na terenach dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w tym obszarze.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru obejmujący tereny komunikacji: tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez wyznaczone tereny dróg: tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL, teren drogi dojazdowej KDD oraz dróg położonych poza obszarem planu.

§ 13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania upraw, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg:
 - do kanalizacji deszczowej realizowanej w drogach,
 - na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 pkt 2 lit c;
 - c) zakazuje się realizację rozwiązań odwodnienia obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło ustala się**:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni oraz zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą sieć gazową,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu dostarczanego w butlach.
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację w obszarze stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych

- źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-d,
- b) zakazuje się lokalizacji instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
- c) moc instalacji:
- wykorzystujących energię wiatru nie może przekraczać 0,5kW,
 - wolnostojących systemów fotowoltaicznych nie może przekraczać mocy mikroinstalacji,
 - pozostałych nie może przekraczać 500kW,
- d) sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg i linii kołowych, w szczególności nie może powodować oślepiania maszynistów; na panelach fotowoltaicznych skierowanych w stronę dróg lub linii kolejowych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych.
- 9) w **zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
- a) dróg publicznych,
- b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami od **1MN** do **14MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach których oprócz budynków mieszkalnych dopuszcza się również realizację: wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: tereny usług realizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
- a) lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
- b) budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej.
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej w terenach zabudowy zagrodowej, z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy przy zachowaniu parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej - jeżeli działki są wąskie lub dostępu do drogi publicznej - jeżeli działki nie są zlokalizowane przy drogach publicznych lub istniejących drogach wewnętrznych;

- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy i remontu dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 500 m².

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m, a dla terenów 1MN i części terenu 2MN, położonych w strefie ochrony ekspozycji – 8,5 m
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 6 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 3, a dla terenów 1MN i części terenu 2MN, położonych w strefie ochrony ekspozycji - 2;
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy: terenów 1MN i części terenu 2MN, położonych w strefie ochrony ekspozycji oraz obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 70%,
- 3) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla mieszkańców – 2 na 1 mieszkanie,
 - dla klientów usługi – 1 na 40 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych,
 - d) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne.

6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: dla terenu 1MN i części terenu 2MN obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, dotyczące ustaleń dla strefy ekspozycji.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami..

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 30%.**

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami od 1MN-ML do 4MN-ML ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej dopuszcza się również realizację: wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
- 2) przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: tereny usług realizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - a) lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
 - b) budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej - jeżeli działki są wąskie lub dostępu do drogi publicznej - jeżeli działki nie są zlokalizowane przy drogach publicznych lub istniejących drogach wewnętrznych;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy i remontu dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej, grupowej.

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, letniskowych i usługowych – 8,5 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych, garaży oraz rekreacji indywidualnej - 6 m,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków - 2;
 - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy: terenów 2MN-ML i 3MN-ML położonych w strefie ochrony ekspozycji oraz obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 70%,

- 3) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla mieszkańców – 2 na 1 mieszkanie,
 - dla klientów usługi – 1 na 40 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych,
 - d) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne.

6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: dla terenu 4MN-ML i części terenu 2MN-ML obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, dotyczące ustaleń dla strefy ekspozycji.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy istniejące lub realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami. .

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 30%**.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami od 1MN-U do 5MN-U ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, altan, zaplecza socjalnego budynku służącego ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynkach usługowych, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów i placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowywanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej, w formie wolnostojących budynków lub w formie pomieszczeń wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej - jeżeli działki są wąskie lub dostępu do drogi publicznej - jeżeli działki nie są zlokalizowane przy drogach publicznych lub istniejących drogach wewnętrznych;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy i remontu dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 1200 m² dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej.
3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m, a dla terenów 1MN-U i 2MN-U położonych w strefie ochrony ekspozycji – 8,5 m
 - b) maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych – 12 m, a dla terenów 1MN-U i 2MN-U, położonych w strefie ochrony ekspozycji – 8,5 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m, a dla terenów 1MN-U i 2MN-U, położonych w strefie ochrony ekspozycji – 6 m
 - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy: terenów 1MN-U i 2MN-U położonych w strefie ochrony ekspozycji oraz obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż:
 - 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż
 - 0,7 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2,1 dla zabudowy dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%,
 - b) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40%;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
 - 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
 - 6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
 - dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - dla klientów – 1 na 60 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,

- c) ustala się obowiązek, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na obiekt usługowy;
- d) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- e) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: dla części terenu 1MN-U obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, dotyczące ustaleń dla strefy ekspozycji.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy w ty istniejące, realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 30%**.

§ 19. 1. Dla terenów usług, oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2, w ramach którego oprócz budynków usługowych, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, zaplecza socjalnego, budynku służącego ochronie, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) usługi handlu wielkopowierzchniowego
- b) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy i remontu dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m².

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m, a dla terenów 1U, położonego w strefie ochrony ekspozycji – 8,5 m
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m, a dla terenów 1U, położonego w strefie ochrony ekspozycji – 6 m
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy: terenu 1U położonego w strefie ochrony ekspozycji oraz obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - dla klientów – 1 na 60 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 4 miejsca do parkowania samochodów;
 - d) ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem pkt 5, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - d) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
 - e) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.
- 4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;
- 5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;
- 6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.
- 7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: dla części terenu 1U obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, dotyczące ustaleń dla strefy ekspozycji.
- 8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.
- 9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu zagospodarowania nieruchomości.

10. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 30%.

§ 20. 1. Dla terenu usług kultu religijnego lub usług lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **UR-U-ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usług kultu religijnego lub usług lub zieleni urządzonej, w ramach którego oprócz kościoła dopuszcza się takie budynki jak kaplica, plebania, wikarówka, usługi publiczne-przedszkole, obiekty służące ekspozycjom stałym bądź czasowym związanym z prowadzoną działalnością oraz budynki gospodarcze, garaże lub budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, elementy małej architektury, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingi i wewnętrzne ciągi komunikacyjne.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy i remontu dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków plebani, wikarówki oraz budynków usługowych – 9 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 6 m,
 - c) maksymalną wysokość i obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 9 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - d) dla obiektów sakralnych w tym budynku kościoła - według indywidualnych rozwiązań,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nadziemną intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe; ustalenie nie dotyczy dachu kościoła, gdzie dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) dla obsługi zabudowy usług kultu religijnego ustala się obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) w przypadku realizowania zabudowy usług publicznych – minimum 5 miejsca postojowe na, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy obiekt usługowy.

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 30%**.

§ 21. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych symbolami od 1U-P do 3U-P ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2, w ramach którego oprócz budynków usługowych produkcyjnych, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, zaplecza socjalnego, budynku służącego ochronie, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) usługi handlu wielkopowierzchniowego
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) usługi turystyki,
- d) usługi nauki,
- e) usług kultu religijnego
- f) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów,
- g) terenów produkcji energii,
- h) terenów przemysłu portowego.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie.

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych i produkcyjnych – 12 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,
- c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;

- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - dla klientów – 1 na 60 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 4 miejsca do parkowania samochodów;
 - d) ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem pkt 5, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - e) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.
4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;
5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.
7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: nie dotyczy.
8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.
9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** 30%.

§ 24. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzoną oraz realizację skweru, placu zabaw, małej architektury, dopuszcza się również realizację: parkingów, wiat, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru.

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków – 12 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży – 8 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych

w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;

5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków gospodarczych sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;

6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - dla klientów – 1 na 60 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
- b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
- c) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 4 miejsca do parkowania samochodów;
- d) ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem pkt 5, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- e) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- e) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - nie dotyczy;

7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: nie dotyczy.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojeżdża i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenu ujęcia wód, oznaczonego symbolem **IWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ujęcia wód, w ramach którego mogą być realizowane sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) lokalizację budynków, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących obiektów w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków przeznaczenia podstawowego – 8 m
- b) nie ustala się maksymalnej wysokości innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną obiektu ujęcia wody, które będą realizowane w oparciu o przepisy odrębne; maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) nadziemna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,3,
- d) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 30° dopuszcza się dachy płaskie, a dla budynków sytuowanych w granicy działki dachy jednospadowe;
- e) na terenie zakazuje się parkowania pojazdów.

5. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz w granicach terenu IWU obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: nie dotyczy.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 26. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem L, ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami;
2. nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.
7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: nie dotyczy.

8. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ**, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów**:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDZ – zgodnie z rysunkiem planu - zmienna od 10,8 m do 15,1 m, z poszerzeniem przy tunelu pod terenem kolejowym (zbiornik wód opadowych) do 53,7m,
- b) 2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu - zmienna 13,1 m do 18,4 m

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**-obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - nie dotyczy;

6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28. 1. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami od **1KDL** do **3KDL**, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów**:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDL – od 13,5 m do 15,8 m,
- b) 2KDL – zgodnie z rysunkiem planu - zmienna od 12,0 m do 18,5 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m
- c) c) 3KDL – od 12,0 m do 15,0 m, z zawężeniem przy tunelu pod terenem kolejowym od 7,2 m do 10,1 m,

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - nie dotyczy;

6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29. 1. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 10KDD, ustala się przeznaczenie: droga dojazdowa.

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – od 10,0 m do 12,0 m, przewężeniem do 6,6 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2KDD – 7,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m i placem do zawracania w granicach działki drogowej;
- c) 3KDD – 10,0 m z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- d) 4KDD – 8,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- e) 5KDD – 10,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- f) 6KDD – 8,0 m i 10,0 m, z narożnymi ścięciami wylocie 5x 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- g) 7KDD – 10,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- h) 8KDD – od 7,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- i) 9KDD – 6,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 10 m x 14,3 m;
- j) 10KDD - 10 m z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;

2) przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - nie dotyczy;

6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 30. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od 1KR do 11KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR – 6,0 m - w granicach wydzielonej działki,
 - b) 2KR – od 5,0 do 9,1 m - w granicach wydzielonej działki,
 - c) 3KR – od 4,0 m do 5,0 m - w granicach wydzielonej działki,
 - d) 4KR – od 9,6 m do 10,1 m, z narożnymi ścięciami na wylotach 5x 5m, - w granicach wydzielonej działki,
 - e) 5KR – od 0,0 m do 5,0 z narożnym ścięciem wylocie 5x 5m - w granicach wydzielonej działki,
 - f) 6KR – 8,0 m - w granicach wydzielonej działki,
 - g) 7KR – 8,0 m - w granicach wydzielonej działki,
 - h) 8KR – 10,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m - w granicach wydzielonych działek,
 - i) 9KR – od 4,0 m do 8,0 m - w granicach wydzielonej działki,
 - j) 10KR – 6,0 m, z narożnym ścięciem na wylocie 5x 5m - w granicach wydzielonych działek,
 - k) 11KR – 6,0 m - w granicach wydzielonej działki.
- 3) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dotyczy;

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie dotyczy.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koluszkach

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Koluszkach ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla terenów położonych w południowo-wschodniej części obrębu Gałków Duży oraz północnej części obrębu Gałków Mały, była deklaracja władz gminy o realizacji w tej części gminy "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały", w oparciu o zmianę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki (przyjętego uchwałą LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r.).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Miejska w Koluszkach w dniu 22 stycznia 2024 roku podjęła uchwałę Nr LXIX/19/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu obrębu Gałków Duży oraz północnego fragmentu obrębu Gałków Mały, która w trakcie prowadzonej procedury planistycznej została zmieniona uchwałą Nr XX/122/2025 z dnia 24 listopada 2025 r. Zmiana dotyczyła zmniejszenia granic opracowania planu.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły natomiast dwa wnioski do planu od osób fizycznych, niestety oba dotyczyły terenów położonych poza granicami planu, ustalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Koluszkach.

W toku trwania procedury planistycznej Burmistrz Koluszek, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki (przyjętego uchwałą Nr LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r., które w granicach planu rozmieszcza funkcje:

- RMU - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług,
- UR - tereny zabudowy usługowej i rekreacji,
- ZP - tereny parku,
- PU - zabudowy produkcyjnej i usługowej
- I-W - infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa.
- R - tereny rolnicze,
- oraz tereny dróg powiatowych.

W granicach terenu oznaczonego symbolem RMU studium ustala:

Przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Funkcje usługowe stanowią funkcję uzupełniającą a nie wiodącą terenów RMU. Zakłada się możliwość lokalizacji obiektów związanych z przechowywaniem płodów rolnych oraz przetwórstwa rolno-spożywczego.

W terenach tych może pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na terenach zabudowanych, gdzie zaniechano działalności rolniczej oraz funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym w ramach gospodarstw agroturystycznych.

Relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami, eliminacja potencjalnych konfliktów, w tym ewentualne wyłączenie możliwości lokalizacji którejś z funkcji, musi być dokonane w planie miejscowym z uwzględnieniem procesów rozwojowych zachodzących na obszarze wsi.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W granicach obszarów zagrożenia powodzią stosuje się zakazy zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy,
- ustalenie w planach miejscowych relacji pomiędzy poszczególnymi funkcjami,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,4
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu postuluje się wysokość nie większą niż 10,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%.

W granicach terenu oznaczonego symbolem MNL studium ustala:

Przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług.

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego. Uzupełniającą funkcją obszaru jest:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa (głównie zachowanie istniejącej zabudowy), usługi agroturystyczne z towarzyszącymi obiektami,
- zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura), zabudowa rekreacji indywidualnej (tzw. zabudowa letniskowa).

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy,
- podstawą uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych powinny być plany miejscowe,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,3, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, dla zabudowy usługowej nieprzekraczający 0,5;
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu postuluje się wysokość nie większą niż 10,0 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej 70%, dla zabudowy usługowej 30%.

W granicach terenu oznaczonego symbolem UR studium ustala:

Przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i rekreacji.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji zbiorowej.

Uzupełniającą funkcją obszaru mogą być usługi z zakresu sportu, kultury, gastronomii, obsługa komunikacyjna – parkingi oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcjom usługowym.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W granicach obszarów zagrożenia powodzią stosuje się zakazy zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami. Obszar uzupełniający funkcje rekreacyjne w obszarze gminy. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania, występującego we wsiach Kaletnik, Regny.

Kształtowanie przestrzeni na nowym terenie wymaga:

- intensyfikacji i rewaloryzacji zainwestowania,
- ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planie miejscowym form zabudowy,
- budowę wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5,
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%.

Ponadto w Studium, na terenie Gminy, wyznaczono tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi o charakterze publicznym związane z obsługą mieszkańców.

Wyznaczony w planie teren obejmuje istniejący zabytkowy kościół wraz z plebanią oraz istniejący parking i budowane przedszkole.

W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP** studium ustala:

Przeznaczenie - teren parku.

W granicach terenu oznaczonego symbolem **PU** studium ustala:

Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Obszar łączący funkcje zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług oraz towarzyszących im terenów infrastruktury technicznej

Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zakładów niebędących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać (na potrzeby właściciela lub obsługi zakładu).

Dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej i jego warunki do ustalenia w planie miejscowym.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga intensyfikacji wykorzystania terenu w tym zagospodarowania terenów pokolejowych.

W granicach obszarów zagrożenia powodzią stosuje się zakazy zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nieprzekraczający 0,7,
- maksymalna wysokość budynków – nie większa niż 20,0 m;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%.

Wyznaczono granice obszarów przewidzianych do zabudowy w dalszym etapie rozwoju zainwestowania – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej. Zakłada się zagospodarowanie tych terenów po wyczerpaniu rezerw inwestycyjnych na pozostałych terenach przeznaczonych pod rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej. Zasady zagospodarowania zgodnie z przyjętymi założeniami dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej.

W granicach terenu oznaczonego symbolem **I-W** studium ustala:

Teren infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa.

W granicach terenu oznaczonego symbolem **R** studium ustala:

Przeznaczenie -tereny rolnicze chronione.

Tereny upraw rolnych zlokalizowano w kompleksach gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas I-IV)

Obszar jest preferowany do dalszego rozwoju funkcji rolnej.

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Wyklucza się realizację zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną.

Warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z postulowanymi dla terenów RMU.

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 29 maja 2025 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu i wprowadzenia korekt dokumentu, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h i 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ograniczonej do zbierania uwag i oraz prowadzenia konsultacji społecznych.

Projekt planu udostępniono do publicznego wglądu w dniach od 17.10.2025 r. do 14.11. 2025 r. Spotkanie otwarte - debata publiczna odbyło się w dniu 31.10.2025 r. w Urzędzie Miejskim w Koluszkach o godz. 15.15.

Ponadto w czasie udostępnienia projektu planu w dniu 31.10.2025 r., w godzinach od 15.45 do 16.15 pełnił w urzędzie dyżuru projektant planu.

Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać przez okres trwania konsultacji, tj. do 14.11.2025 r., w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Burmistrz Koluszek przedstawi projekt planu z wymaganymi ustawą załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony kościoła pw. Św. Trójcy, plebani i cmentarz przykościelny, i obelisku, objętych ochroną konserwatorską poprzez umieszczenie w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy terenu, gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg (leżących tak poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one z przepisów odrębnych oraz dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h i 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130):

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koluszkach wraz z dokumentacją planistyczną,
- b) wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koluszkach,
- b) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz drogą elektroniczną,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
- e) dyżur projektanta;
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich oraz komunikacji kolejowej;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Koluszki oraz za pośrednictwem transportu kolejowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r., poz. 2240) uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przyjętej Uchwałą **Nr XVIII/102/2025 z dnia 29 września 2025 roku** Rady Miejskiej w Koluszkach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki oraz planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Koluszkach podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało koniecznością poniesienia nakładów finansowych przez gminę, głównie z powodu rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg, natomiast może przynieść wpływy do budżetu z racji podatków, zwłaszcza przy realizacji zabudowy usługowej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.