

**UCHWAŁA NR XXVII/61/2026
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia 26 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego
fragmentu obrębu Różyca**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr LXIX/24/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różyca, zmienionej uchwałą Nr XXIII/12/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 23 lutego 2026 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszkki, 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 obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różyca, 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 XXIII/12/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 23 lutego 2026 roku.

§ 2. 1. Ilekroć 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) **terenie** – 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;

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. 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) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV;
- 6) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego DN 250;
- 7) strefa ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza 50 metrów;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza 150 metrów;
- 9) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 10) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych 20 metrów;
- 11) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu kolejowego 10 metrów;
- 12) ewidencjonowany rów melioracyjny wraz z oznaczeniem;
- 13) zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków Gminy Koluszki;
 - a) cmentarz parafialny w Kaletniku,
 - b) dom - ul. Cmentarna 4 w Kaletniku,
 - c) dom - ul. Klonowa 17 w Kaletniku;
- 14) teren zamknięty PKP;
- 15) wymiar w metrach;
- 16) przeznaczenia terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MN** do **16MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **3MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **8MN-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami od **1U** do **4U**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **UR**;
- 6) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 7) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **IWU**;
- 8) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**;
- 9) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **CC**;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami od **1L** do **4L**
- 12) tereny dróg głównych, oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG**;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**;
- 14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **10 KDD**;
- 16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **34KR**;
- 17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KKK**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach linii rozgraniczających tereny dróg: zbiorczych-KDZ, lokalnych-KDL, dojazdowych-KDD oraz teren ujęcia wód-IWU i terenu zieleni urządzonej - ZP, na którym znajduje się gminny plac zabaw i skwer.

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. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach linii rozgraniczających tereny dróg głównych -KDG.

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

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 odbłyśki,
 - 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 wydzielenia 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; zakaz nie dotyczy linii kolejowych, uzbrojenia terenu, w tym dróg, napowietrznych linii elektroenergetycznych, rurociągów do przesyłu ropy naftowej lub produktów naftowych, 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, zgodnie z ustaleniami § 8;

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;

10) 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;

11) 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:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg: (KDG, KDZ, KDL i KDD) i zieleni urządzonej ZP;
- 2) 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:

- 1) 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;
- 2) dla obu zbiorników zatwierdzono dokumentacje hydrologiczne określające warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych powyższych zbiorników, w tym obszaru A i B ustanowionego na zbiorniku nr 403, w zasięgu którego leży obszar planu; z dokumentacji hydrologicznej wynikają następujące zakazy, nakazy i ograniczenia;
 - a) nakaz gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
 - b) sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych poprzez nakaz odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu; do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi za pomocą systemów przewidzianych w odpowiednich rozporządzeniach, zapewniających ochronę wód zbiornika.
- 3) wskazuje się, w granicach opracowania w rejonie ogrodów działkowych, ewidencjonowany rów melioracyjny, ustalając zakaz jego likwidacji; dopuszcza się przebudowę, w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się odtworzenie w terenie 9MN dalszego przebiegu ciek, o którym mowa w pkt.3;
- 5) wskazuje się granice stref sanitarnych od terenu czynnego cmentarza w Kaletniku, oznaczonego na rysunku planu symbolem CC, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi przy czy:

- a) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- b) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się: -lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych; nakazuje się zaopatrzenia w wodę do picia oraz celów gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągowej,
 - lokalizacji niepodłączonych do sieci wodociągowej: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności; obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody.

§ 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) dla jednotorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Ołtarzew-Rogowiec- i Płock-Rogowiec wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 60,0 m(po 30 m na obie strony od osi linii), w którym:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo obowiązują szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnej terenu,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m,

- e) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej linii, realizacja inwestycji po trasie linii istniejącej nie wyklucza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach pod warunkiem, zachowania wyznaczonego w planie pasa technologicznego o szerokości 60 m(po 30 m na obie strony od osi linii);
- 3) 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;
- 4) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegu rurociągu naftowego przesyłowego DN 250, strefę bezpieczeństwa od rurociągu o szerokości 12,0 m (po 6,0 m na stronę od osi rurociągu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, natomiast budynki należy lokalizować w odległości minimum 15 m od osi rurociągów naftowych;
- a) do bieżącej obsługi rurociągu naftowego i linii światłowodowej należy przyjąć pas eksploatacyjny o szerokości 6 m (po 3 m na stronę), dla rurociągu i 2 m (po 1 m na stronę) dla linii światłowodowej;
 - b) wolnostojące panele fotowoltaiczne, tereny obejmujące zieleń urządzoną, tereny sportu i wypoczynku oraz tereny przeznaczone do zadrzewień należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego;
 - c) w granicach strefy bezpieczeństwa, o której mowa w pkt. 4, obowiązują ograniczenia, w tym zakaz wznoszenia budowli, ogrodzeń, parkingów, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5 m;

- d) wszelkie planowane inwestycje podziemne i nadziemne, przechodzące przez strefę lub w jej pobliżu (w tym wyznaczoną w planie drogę dojazdową) należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
 - e) planowane obiekty wysokościowe takie jak wieże i maszty telekomunikacyjne należy sytuować w odległości od rurociągu nie mniejszej niż całkowita ich wysokość, powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. wysokość urządzenia plus minimum 6 m.
- 5) ograniczenia określone dla pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oraz strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego związane są ściśle z przebiegiem odpowiednio czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz rurociągu; w przypadku odpowiednio likwidacji lub skablowania linii, likwidacji rurociągu, ograniczeń nie stosuje się;
- 6) wskazuje się że obszar planu oznaczony graficznie na rysunku, przez który przebiegają linie kolejowe: numer 17 Łódź Fabryczna - Koluszki, odcinek Łódź Widzew -Koluszki i numer 25 Łódź Kaliska-Dębica, odcinek Łódź Olechów-Gałkówka i odcinek Gałkówka-Żakowice Południowe, jest terenem zamkniętym, ustanowionym decyzją ministra właściwego do spraw transportu, w sąsiedztwie którego:
- a) w odległości 10 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępowania od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w sytuowaniu budynków i budowli; strefa ta w przeważającym przebiegu zawiera się w strefie 20 m,
 - b) w odległości 20 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępowania od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w wykonywaniu robót ziemnych,
 - c) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - d) lokalizacja drzew i krzewów w strefach, o których mowa w pkt 5 lit. a i b, musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

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

- 1) ustala się ochronę cmentarza parafialnego w obrębie Kaletnik - ul. Cmentarna, na dz. nr ew. 181 i 233, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego, na rysunku planu jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dla cmentarza, o których mowa w pkt 1 ustala się nakaz ochrony: historycznej kompozycji przestrzennej, w tym kompozycji zieleni, historycznego drzewostanu, historycznych elementów małej architektury, nagrobków i ogrodzenia.
- 3) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe: dom zlokalizowany w Kaletnik - ul. Cmentarna 4 na dz. nr ew. 122/3 oraz dom zlokalizowany w Kaletnik - ul. Klonowa 17 na dz. nr ew. 113/1 i 113/2, oznaczone na rysunku planu jako obiekt zabytkowy wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 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 podziału 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,
- montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych, realizacji tarasów schodów i zadaszeń w sposób niepowodujący zmian cech historycznych chronionego budynku.

§ 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 głównych KDZ, tereny dróg zbiorczych KDL, tereny dróg lokalnych KDL, teren drogi dojazdowej KDD oraz dróg położonych poza obszarem planu;
- 4) część istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10MN) obsługiwana jest komunikacyjnie poprzez dwie drogi zlokalizowane na terenie kolejowym - ul. Szklarniową i ul. Krańcową.

§ 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 przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych 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 powierzchni nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 pkt 2 lit c;

c) zakazuje się realizacji 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 ciepłnej;

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 wolnostojacej**, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojacej, 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.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu 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 zgodne 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 przebudowy, nadbudowy i remontu lub przebudowy 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 1000 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,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 6 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 3;
 - c) maksymalna 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 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 połąci 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:

1) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

2) ponadto obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem, zwłaszcza w zasięgu izofony 65dB, polegające na stosowaniu rozwiązań zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 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 $\pm 10^\circ$.

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

10. **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, teren 1MNV obsługiwany jest komunikacyjnie poprzez drogę położoną w terenie kolejowym - ul. Krańcową.

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

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych jednorodzinnych i bliźniaczych oraz istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się również realizację: wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
- 2) przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa;
- 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.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu 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) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu lub przebudowy dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 6 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 3;
 - f) maksymalna 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:
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) 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:

- 1) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ponadto, dla terenów 2MN, 3MN, 4MN i 10MN obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem, zwłaszcza w zasięgu izofony 65dB, polegające na stosowaniu rozwiązań zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: obowiązują ustalenia ogólne.

8. **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 $\pm 10^\circ$.

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

10. **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, przy czym szerokość nowych wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie może być mniejsza 8 m; teren 10MN, w części położonej wzdłuż linii kolejowej obsługiwany jest komunikacyjnie poprzez drogę położoną w terenie kolejowym
- ul. Szklarniową.

11. **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 8MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych, 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 jednorodzinna szeregowa i grupowa,
 - b) usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług nauki i edukacji,
 - e) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - f) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu 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) 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 zgodnej 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 przebudowy i nadbudowy i remontu lub przebudowy 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,
 - b) maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych – 12 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,
 - d) 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:
 - e) 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,
 - f) 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 połąci 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;

4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ponadto, dla terenów 4MN-U i 5MN-U obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem, zwłaszcza w zasięgu izofony 65dB, polegające na stosowaniu rozwiązań zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 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 $\pm 10^\circ$.

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

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

10. **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.

11. **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 4U** 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 w terenach 1U-3U:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego
 - b) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów;
- 3) przeznaczenie wykluczone w terenie 4U:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową i grupową,
 - b) usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług nauki i edukacji,
 - e) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - f) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu 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 przebudowy i nadbudowy i remontu lub przebudowy 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,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,

c) maksymalna 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) 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 połąci 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 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 **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

7. **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 $\pm 10^\circ$.

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

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

10. **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.

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

§ 20. 1. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonych symbolem **UR** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług kultu religijnego, w ramach którego oprócz kościoła dopuszcza się takie budynki jak kaplica, plebania, wikarówka, usługi społeczne, 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, parkingów i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu 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 przebudowy i nadbudowy i remontu lub przebudowy 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 plebani, wikarówki oraz budynków usługowych – 12 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,
 - c) maksymalną wysokość i 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;
 - d) dla obiektów sakralnych w tym budynku kościoła - według indywidualnych rozwiązań,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 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 połąci 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 społecznych – 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 **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

7. **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 $\pm 10^\circ$.

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

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

10. **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.

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

§ 21. 1. Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **U-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) usług sportu i rekreacji,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług 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 ładu 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) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,
 - c) maksymalna 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 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 połąci 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 **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

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

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

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

10. **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.

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

§ 22. 1. Dla **terenu ogrodów działkowych**, oznaczonego symbolem **ZD** ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych, w ramach którego mogą być realizowane również, wiaty, altany działkowe. a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

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

1) dopuszcza się lokalizację altan działkowych i wiat o maksymalnej powierzchni do 35 m², z możliwością realizacji tarasów, werand, ganków o powierzchni do 12 m²;

2) ustala się lokalizację altan jako wolnostojących,

- 3) w zakresie geometrii dachów ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 300 m².

3. 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 rekreacyjno-wypoczynkowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m z dachem stromym i do 4 m z dachem płaskim,
 - b) maksymalną 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 powierzchni biologicznie czynnej na 85% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,15,
 - d) na terenie zakazuje się parkowania pojazdów.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

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

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

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

11. **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.

§ 23. 1. Dla **terenu cmentarza czynnego**, oznaczonego symbolem **CC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego, w ramach którego mogą być realizowana zabudowa towarzysząca o przeznaczeniu podstawowym, określona w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

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 budynku kaplicy, kostnicy lub domu pogrzebowego nie przekraczającą 10 m, z dopuszczeniem wieży o wysokości nie przekraczającej 12 m,
- b) maksymalną wysokość sanitariatów publicznych oraz budynków administracyjno-gospodarczych nie przekraczającą 6 m,
- c) maksymalną wysokość lokalnych dominant (krzyży cmentarnych, dzwonnicy) nie przekraczającą 12 m;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 15% powierzchni terenu,
- b)) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,15,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%;

d) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o równym kącie nachylenia od 25° do 45°, w budynkach sanitariatów publicznych oraz administracyjno-gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla cmentarza.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:

- 1) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych, realizowanych w granicach terenu drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji miejsc do parkowania, o których mowa punkcie 2 w ramach terenu drogi publicznej, ich liczbę należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym.

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

11. **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.

§ 24. 1. Dla **teren zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną oraz realizację skweru, placu zabaw, małej architektury, dopuszcza się również realizację: wiat, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących obiektów budowlanych.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość obiektów budowlanych i wiat – 5 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 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 30% powierzchni terenu,
- b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;

5) dachy - nie ustala się;

6) zakaz realizacji miejsc do parkowania pojazdów. .

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

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

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

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

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

10. **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.

11. **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 ładu 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 powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,3,
 - d) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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 **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

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

7. 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;

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

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

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

11. **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 **terenów lasów**, oznaczonych symbolem od **1L** do **4L**, ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: obowiązują ustalenia ogólne.

5. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

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

7. 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.

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

9. **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 głównych**, oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG**, 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) 1KDG – od 13,9 m do 17,1 m;
 - b) 2KDG – od 12,6 m do 15,8 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. Dla **terenów dróg zbiorczych**, oznaczonych symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**, 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 – od 8,9 m do 39,1 m,

b) 2KDZ – 15,0 m,

c) 3KDZ – od 12,0 m do 18,4 m,

d) 4KDZ – 15,0 m,

e) 5KDZ – od 10,6 m do 12,6 m, z narożnymi ścięciem na wylocie 5 x 5m;

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 **terenu drogi lokalnej**, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość drogi KDL w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 12,0 m z przewężeniem do 11,9 i poszerzeniem do 13,1 m z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
- 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.

§ 30. 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 ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – 8,0 m,
 - b) 2KDD – 10,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5 x 5m;
 - c) 3KDD – zmienna od 6,3 m do 14,9 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5 x 5m;
 - d) 4KDD – zmienna zgodnie z rysunkiem od 8,0 m do 17,6 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5x 5m;
 - e) 5KDD – od 9,3 m do 10,5 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5 x 5m;
 - f) 6KDD – od 7,4 m do 10,4 m, z narożnymi ścięciami na wylocie w granicach działki drogowej;
 - g) 7KDD – od 8,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5 x 5m;
 - h) 8KDD – od 7,5 m do 12,2 m, z narożnymi ścięciami na wylocie 5 x 5m;
 - i) 9KDD – 12,0 m, z narożnym ścięciem na wylocie 5 x 5m;
 - j) 10KDD – od 8,0 m do 12,5 m;
- 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.

§ 31. 1. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami od **1KR do 34KR** 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 – granicach działki drogowej 10,0 m, z narożnymi ścięciami 5,0 m x 5,0 m i szerokości 7,0 m na krótszym odcinku,

b) 2KR – w granicach działki drogowej - 8,4 m,

c) 3KR – w granicach działki drogowej - 6,0 m z łopatką o szerokości 11,0 m,

d) 4KR – w granicach działki drogowej - 5,7 m,

e) 5KR – w granicach działki drogowej - od 9,5 m do 15,1 m, z narożnym ścięciem

f) 6KR – w granicach działek drogowych - od 6,0 m do 12,0 m z narożnymi ścięciami,

g) 7KR – w granicach działek drogowych - od 7,3 m do 12,0 m,

h) 8KR – w granicach działki drogowej - od 3,1 do 5,7 m,

i) 9KR – w granicach działki drogowej - od 3,8 m do 8,9 m,

j) 10KR – w granicach działki drogowej - 8,0 m,

k) 11KR – w granicach działek drogowych - od 6,0 m do 12,0 m, z narożnymi ścięciami,

- l) 12KR – w granicach działek drogowych - od 8,0 m, z łopatką o szerokości 16,0 m, z narożnymi ścięciami,
 - ł) 13KR – w granicach działki drogowej - 5,0 m z łopatką o szerokości 10,0 m,
 - m) 14KR – w granicach działek drogowych - od 6,8 m do 7,7 m,
 - n) 15KR – w granicach działki drogowej - 10,0 m,
 - o) 16KR – w granicach działki drogowej - 6,0 m,
 - p) 17KR – w granicach działek drogowych - 5,0 m,
 - r) 18KR – w granicach działek drogowych - 8,0 m z narożnym ścięciem 5 m x 5m,
 - s) 19KR – w granicach działki drogowej - 10,0 m,
 - t) 20KR – w granicach działek drogowych - 6,0 m,
 - u) 21KR – w granicach działek drogowych - od 6,0 m do 7,0 m z narożnymi ścięciami,
 - w) 22KR – w granicach działki drogowej - 5,0 m z narożnym ścięciem,
 - z) 23KR – w granicach działek drogowych - od 2,7 m do 10,2 m z narożnymi ścięciami,
 - ż) 24KR – w granicach działki drogowej - 5,0 m,
 - aa) 25KR – w granicach działek drogowych - od 4,8 m do 13,0 m z narożnymi ścięciami,
 - bb) 26KR – w granicach działki drogowej - 5,0 m,
 - cc) 27KR – w granicach działki drogowej - 6,0 m,
 - dd) 28KR – w granicach działek drogowych - od 5,5 m do 9,0 m z narożnymi ścięciami,
 - ee) 29KR – w granicach działki drogowej - 8,0 m,
 - ff) 30KR – w granicach działek drogowych - od 2,5 m do 7,0 m,
 - gg) 31KR – w granicach działek drogowych - od 5, m do 6,0 m z narożnymi ścięciami,
 - hh) 32KR – w granicach działki drogowej - 5,0 m,
 - ii) 33KR – w granicach działki drogowej -10,0 m, z narożnymi ścięciami na wylocie,
 - jj) 34KR – w granicach działki drogowej - 6,0 m.
- 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.

9. **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.

§ 32. 1. 1. Dla **terenu komunikacji kolejowej**, oznaczonego symbolem **KKK** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń transportu kolejowego – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 50,0 m, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

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.

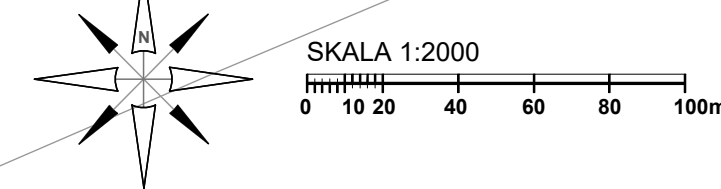
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

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

**Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach**

Anna Szostak



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/61/2026
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 26 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Miejska w Koluszkach stwierdza, że:

- 1) po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różycza, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.
- 2) nie wyklucza się docelowo rozbudowy, w miarę potrzeb pozostałych, istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 3) określa się, że wymienione w pkt 1 i 2 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłoniionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koluszkach**

Anna Szostak

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/61/2026
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 26 czerwca 2026 r.

Dane przestrzenne

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różyca była deklaracja władz gminy realizacji w tej części gminy planu 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/24/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różyca,

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, przez organy i instytucje zostały złożone wnioski.

W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły dwa wnioski do planu od osób fizycznych, 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,
- ZD - tereny ogrodów działkowych,
- ZC tereny cmentarzy czynnych,
- R - tereny rolnicze,
- tereny kolejowe,
- oraz tereny dróg: powiatowej i wojewódzkiej.

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 którejs 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 **ZD** studium ustala:

Przeznaczenie - tereny ogrodów działkowych.

Obszar uzupełniający funkcje rekreacyjne w obszarze gminy. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania, występującego we wsiach Kaletnik, Regny.

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

Przeznaczenie- cmentarze czynne.

Planowane jest zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja w granicach istniejących terenów oraz powiększenie terenu cmentarza w Gałkowie Dużym oraz Koluszkach.

Dla terenów przylegających do granic cmentarzy należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję.

Lokalizacja cmentarza winna być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić zasięg cmentarza i jego stref sanitarnych.

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

Przeznaczenie - tereny rolnicze chronione – R.

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 projektu planu i wprowadzeniu korekt w dokumencie, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym.

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 wpłynęło 5 uwagi, które zostały uwzględnione poprzez wyłączenie z granic planu terenów rolniczych.

W wyniku pozytywnego rozpatrzenia, przez Burmistrza Koluszek, 5 uwag złożonych do planu w trakcie konsultacji społecznych z prośbą o wyłączenie z granic planu terenu rolniczego bez prawa zabudowy (R), Rada Miejska w Koluszkach podjęła uchwałę Nr XXIII/12/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 23 lutego 2026 r. zmieniającą uchwałę Nr LXIX/24/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kaletnik oraz południowo-zachodniego fragmentu obrębu Różyca. Uchwała została podana do publicznej wiadomości.

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 dwóch budynków mieszkalnych i cmentarza czynnego 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 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 wynikające 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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538):

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stornie 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,

c) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

d) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

e) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

f) dyżur projektanta,

g) 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;

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 nie 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.

Po uchwaleniu przez Radę Miejską w Koluszkach planu, uchwała nr XXIV/27/2026 z dnia 30 marca 2026 r., w dniu 10 kwietnia 2026 r, została przekazana wraz z dokumentacją do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego celem kontroli zgodności z przepisami prawa. W wyniku kontroli legalności organ nadzorczy wskazał kilka uchybień. Gmina w odpowiedzi na pismo złożyła stosowne wyjaśnienia. W dniu 8 maja 2026 r. Wojewoda Łódzki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność planu. Gmina Koluszki podjęła działania naprawcze poprzez usunięcie z tekstu uchwały zapisów dotyczących terenu RM, który wcześniej został usunięty z granic opracowania planu. Usunięto również nieprecyzyjne zapisy i błędy pisarskie, dotyczące m.in. § 9, pkt 4. lit.c i § 8, pkt 5. Plan został również przesłany do uzgodnienia z Prezesem Transportu Kolejowego, który w oznaczonym czasie nie przedstawił swego stanowiska. Poprawiono również dane przestrzenne.

Skorygowany plan został ponownie przekazany Radzie Miejskiej w Koluszkach celem ponownego uchwalenia.