U C H W A Ł A Nr XVIII/135/2016
RADY GMINY W KOLE
z dnia 29 kwietnia 2016 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Koło – Etap I A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr X/50/07 Rady Gminy w Kole z dnia 29 czerwca 2007 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Koło, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/291/2010 z dnia 18 marca 2010 roku, Rada Gminy w Kole uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Koło – Etap I A nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło uchwalonej Uchwałą Nr VIII/55/2015 Rady Gminy w Kole z dnia 27 maja 2015r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Koło – Etap I A, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 36
- zał. nr 1- Aleksandrówka;
- zał. nr 2 – Aleksandrówka;
- zał. nr 3 – Borki;
- zał. nr 4 – Borki;
- zał. nr 5 – Chojny;
- zał. nr 6 - Chojny;’
- zał. nr 7 – Chojny;
- zał. nr 8 - Chojny;
- zał. nr 9 – Czołowo;
- zał. nr 10 – Czołowo;
- zał. nr 11 – Czołowo;
- zał. nr 12 – Czołowo;
- zał. nr 13 – Czołowo;
- zał. nr 14 – Czołowo;
- zał. nr 15 – Czołowo;
- zał. nr 16 – Czołowo;
- zał. nr 17 – Dąbrowa;
- zał. nr 18 – Kamień;
- zał. nr 19 – Leśnica;
- zał. nr 20 – Mikołajówek;
- zał. nr 21 – Mikołajówek;
- zał. nr 22 – Powiercie Kolonia;
- zał. nr 23 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 24 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 25 – Powiercie Wieś;

- zał. nr 26 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 27 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 28 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 29 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 30 – Powiercie Wieś;
- zał. nr 31 – Przybyłów;
- zał. nr 32 – Ruchenna;
- zał. nr 33 – Ruchenna;
- zał. nr 34 – Ruchenna;
- zał. nr 35 – Ruchenna;
- zał. nr 36 – Ruchenna;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 37;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 38.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) symbole terenów;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
1) oznaczenie drogi krajowej przylegającej lub zbliżonej do granic obszaru;
2) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
3) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
4) droga gminna przylegająca do granic obszaru;
5) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie wynosi raz na 100 lat;
7) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
8) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
9) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
10) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia;
11) granice Obszaru Natura 2000;
12) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
13) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 – Turek-Konin-Koło.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się: remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, miejsc postojowych, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;

2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć możliwy uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie;

5) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

7) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;

8) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;

9) strefa kontrolowana gazociągu - należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:
1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
4) **U/MN –** tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) **U,P** – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów;
6) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
7) **ZL** – tereny lasów;
8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
9) **R** – tereny rolnicze;
10) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
11) **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
12) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
13) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: ZP, KD-Z, KD-L, KD-D.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 1 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla lokalizacji obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji przed liniami zabudowy od strony dróg publicznych należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.)

2. Dopuszcza się na obszarze objętym planem możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych

§ 9. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: nr 23 i 26 w obrębie Powiercie Wieś położone są w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych. Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

2. Na terenach objętych planem nie stwierdzono występowania obiektów przyrodniczych podlegających indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej. W przypadku stwierdzenia występowania roślin objętych ochroną gatunkową obowiązuje przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), w stosunku do gatunku objętego ochroną obowiązują zakazy wprowadzone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409)
W przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową obowiązuje przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), w stosunku do gatunku objętego ochroną obowiązują zakazy wprowadzone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348).

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi, przy zalesieniu nieruchomości minimalna odległość napowietrznego przewodu linii energetycznej o napięciu powyżej 1kV od każdego punktu korony drzewa powinna wynosić co najmniej 5m.

4. Całe tereny przedstawione na złącznikach: nr 2 w obrębie Aleksandrówka, nr 3 i nr 4 w obrębie Borki, część terenu na załączniku nr 5 oraz cały teren na załączniku nr 6 w obrębie Chojny, całe tereny przedstawione na załącznikach nr 19 w obrębie Leśnica, nr 22 w obrębie Powiercie Kolonia, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 w obrębie Powiercie Wieś, nr 31 w obrębie Przybyłów, 32, 33, 34, 35, 36 w obrębie Ruchenna znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin - Koło który jest zbiornikiem wód kredowych. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się

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

5. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są terenami górniczymi, nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż.

6. Część terenu objętego planem, oznaczonego symbolem R, przedstawionego na załączniku nr 26 w obrębie Powiercie Wieś znajduje w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz w granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie wynosi raz na 100 lat (Q1%); Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje art. 88l ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 z późn.zm.);

7. Część terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 25 i 26 w obrębie Powiercie Wieś znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) o głębokości wody do 0,5 m, oraz do głębokości wody od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 93,93 m n.p.m; Na terenach tych poziom posadzki parteru w nowej zabudowie należy ustalić powyżej rzędnej zwierciadła wody, zakazuje się podpiwniczeń zabudowy.

§ 10. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Tereny oznaczone symbolem RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Tereny oznaczone symbolem MN/U; 1U/MN; 2U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Tereny objęte ochroną akustyczną znajdujące się w strefach zagrożonych ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od dróg należy chronić za pomocą środków technicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Koło;

3) zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk odpadów, lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na obszarze planu zakazuje się zbierania odpadów niebezpiecznych;
4) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia odpadów zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
5) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
6) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 32, 33, 34 w obrębie Ruchenna znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn.zm.)

2. Na terenie objętym planem oznaczonym symbolem 2U/MN przedstawionym na załączniku nr 23 w obrębie Powiercie Wieś znajduje się zespół pałacowo-parkowy, dla którego ustala się ochronę konserwatorską. Na terenie tym wszelkie inwestycje w szczególności dopuszczone w planie: remont, przebudowa, rozbudowa i odbudowa istniejącego budynku, lokalizacja obiektów tymczasowych, zmiana sposobu użytkowania budynku, zmiana sposobu zagospodarowania terenu, wycinka drzew i krzewów oraz wszelkie prace związane z rewitalizacją parku a także podziały geodezyjne wymagają przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) Planowane zagospodarowanie terenu, zabudowę terenu w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej oraz detalu architektonicznego należy zharmonizować z budynkiem historycznym. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ww. ustawy.

3. Na terenie objętym planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów wyznaczonych w planie pod drogi publiczne: KD-Z, KD-L, KD-D na zasadach określonych w art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.) oraz na terenach wyznaczonych w planie pod drogi wewnętrzne KDW. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:
1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401); Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
4) Ustala się dla terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 19 w obrębie Powiercie Wieś, nr 22 w obrębie Powiercie Kolonia, nr 30 w obrębie Leśnica zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej; Na pozostałych terenach ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
5) Na terenach objętych planem należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
7) W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regiony wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129);
8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do tych sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 1, 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35 znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych (rowy szczegółowe, urządzenia drenarskie); W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 z późn. zm.);
11) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
12) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa gazowe lub płynne, lub stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych; Dopuszcza się stosowanie paliw stałych wyłącznie w kotłach wysokosprawnych i niskoemisyjnych;
13) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane;

14) W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora; dla terenów ZP i E dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w przyległych pasach drogowych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych;
2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym;
3) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych; należy zapewnić miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.) Dla terenów E i ZP ustala się konieczność zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla każdego terenu.

§ 16. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załączniku nr 5 w obrębie Chojny przylegają do drogi krajowej nr 92, zaliczanej do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego) Pozostawia się tu pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej możliwa jest za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW. Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi krajowej. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi krajowej, który jest zabroniony. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

2.Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach nr 6 i 7 w obrębie Chojny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zbliżone są do drogi krajowej nr 92. Na terenach przedstawionych na załącznikach nr 6 i nr 7 zabudowę należy lokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, za pasem zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m. Zieleń izolacyjna to zieleń o zróżnicowanej wysokości oraz zróżnicowanym składzie gatunkowym z udziałem roślinności zimozielonej. W pasie zieleni izolacyjnej lub w linii rozgraniczającej tereny MN od strony drogi krajowej dopuszcza się umieszczenie ekranów dźwiękochłonnych o maksymalnej wysokości wynoszącej do 4 m.

3.Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach nr 15 i 16 w obrębie Czołowo oraz nr 35 i 36 w obrębie Ruchenna przylegają do drogi wojewódzkiej nr 270, zaliczanej do dróg klasy G (głównych) Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 270 możliwa jest za pośrednictwem istniejących zjazdów. Dopuszcza się przebudowy istniejących zjazdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.) Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, który jest zabroniony.

4.Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach nr 22, 23, 28, 29 w obrębie Powiercie Wieś przylegają do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 473 projektuje się:

1) dla terenu na zał. nr 22 – obsługa komunikacyjna projektowanym nowym zjazdem na drogę wewnętrzną KDW oraz istniejącym zjazdem na działkę 250/1; Dopuszcza się przebudowy

istniejących zjazdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.);

2) dla terenu na zał. nr 23 – obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi gminnej. Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej;
3) dla terenu na zał. nr 28 – obsługa komunikacyjna terenu projektowanym nowym zjazdem na drogę wewnętrzną KDW oraz za pośrednictwem istniejącego zjazdu na działkę 28/9; Dopuszcza się przebudowy istniejących zjazdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.);
4) dla terenu na zał. nr 29 – obsługa komunikacyjna terenów możliwa jest za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogi wewnętrzne KDW; Dopuszcza się przebudowy istniejących zjazdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn.zm.)

5.Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn.zm.)

1) Dla drogi powiatowej nr 3409P przylegającej do granic obszarów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 12 i nr 13 w obrębie Czołowo, nr 20 w obrębie Mikołajówek, nr 34 w obrębie Ruchenna pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu; Na załącznikach graficznych nr 32, 33, 35 w obrębie Ruchenna projektuje się poszerzenie pasa drogowego tej drogi, oznaczając tereny przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego symbolem KD-Z;
2) Dla drogi powiatowej nr 3423P przylegającej do granicy obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 w obrębie Aleksandrówka pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu;
3) Dla drogi powiatowej nr 3206P przylegającej do granicy obszarów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 3 i nr 4 w obrębie Borki pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu;
4) Dla drogi powiatowej nr 3419P przylegającej do granicy obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 17 w obrębie Dąbrowa pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu;
5) Dla drogi powiatowej nr 3199P przylegającej do granicy obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 31 w obrębie Przybyłów pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu; Dla drogi powiatowej nr 3199P przedstawionej na załączniku graficznym nr 18 w obrębie Kamień projektuje się poszerzenie pasa drogowego tej drogi, oznaczając teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego symbolem KD-Z;
6) Dla drogi powiatowej nr 3403P przylegającej do granicy obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 19 w obrębie Leśnica pozostawia się pas drogi powiatowej w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu.

6.Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów; Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn.zm.) Dla terenów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 w obrębie Aleksandrówka, nr 6 i 7 w obrębie Chojny, nr 9, 14, 15 w obrębie Czołowo, nr 21 w obrębie Mikołajówek, nr 23, 24, 25, 26, 28 w obrębie Powiercie Wieś pozostawia się pasy dróg gminnych w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarem planu; Dla dróg gminnych przedstawionych na załączniku graficznym nr 10, 11, 13 w obrębie Czołowo, nr 18 w obrębie Kamień, nr 35 w obrębie Ruchenna projektuje się poszerzenie pasów drogowych tych dróg i narożne ścięcia przy skrzyżowaniach, oznaczając tereny przeznaczone na poszerzenie pasów drogowych publicznych dróg gminnych symbolami KD-L i KD-D; Dla terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 36 w obrębie Ruchenna projektuje się narożne ścięcie przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką – KD-Z.

7. Do obiektów budowlanych należy zapewnić drogi pożarowe spełniające wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030)

Rozdział 6.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
2. Podziały i łączenie działek należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

§19. Na terenach objętych planem obowiązuje:
1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
2) Dla budynków usługowych, usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym, gospodarczych, budynków inwentarskich i budynków służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu w zabudowie zagrodowej, budynków magazynowych, garażowych, budynków stacji transformatorowych ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej;
4) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic budynków frontowych określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych;
5) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia - do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 20. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM

§ 21. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 23. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN

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

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) na terenie MN przedstawionym na załączniku nr 26 w obrębie Powiercie Wieś znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000, lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

) układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;

3) na terenach MN przedstawionych na załącznikach nr 25 i 26 w obrębie Powiercie Wieś znajdujących się w graniach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) poziom posadzki parteru należy ustalić powyżej rzędnej zwierciadła wody – powyżej 93,93 m n.p.m; zakazuje się podpiwniczeń zabudowy;
4) na terenie MN przedstawionym na załączniku nr 18 w obrębie Kamień obowiązują ograniczenia użytkowania terenu związane z przebiegiem gazociągów wysokiego ciśnienia, w szczególności zakazuje się lokalizacji zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500 o szerokości 70 m (po 35 m z każdej strony)

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem MN/U

§ 27. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:
1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
   - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
   - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;
1) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako jeden wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1U/MN

§ 30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1U/MN** przeznaczenie**:**
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1U/MN** obowiązuje zakaz:
) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje
   - maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
   - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
2) na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako maksymalnie jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze i garażowe, powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji mieszkaniowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji mieszkaniowej) musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 2U/MN

§ 33. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **2U/MN** przeznaczenie**:**
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2U/MN** obowiązuje zakaz:
) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, warsztatowej zakaz lokalizacji stacji obsługi i stacji kontroli pojazdów, stacji remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego i środków transportu oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) lokalizowania nowych budynków;
4) na terenie 2U/MN przedstawionym na załączniku nr 23 w obrębie Powiercie Wieś znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000, lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

§ 35. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
   - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%;
2) adaptuje się w planie istniejący zespół pałacowo-parkowy, dla którego ustala się ochronę konserwatorską; obowiązują w tym względzie ustalenia ogólne zawarte w §12 ust.2;
3) na terenie 2U/MN dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku;
4) funkcję mieszkaniową można zrealizować wyłącznie jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy, powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji mieszkaniowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczonych symbolem U,P

§ 36. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U,P** przeznaczenie**:**
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, składy i magazyny.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U,P** obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U,P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) dla każdej działki obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 15 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 60 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
   - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
2) na części terenu U,P przedstawionego na załączniku nr 4 w obrębie Borki obowiązują ograniczenia użytkowania terenu związane z przebiegiem gazociągów wysokiego ciśnienia, w szczególności w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500 o szerokości 60m (po 30 m z każdej strony) zakazuje się

lokalizacji parkingów dla samochodów, w strefie kontrolowanej o szerokości 100 m (po 50 m z każdej strony) zakazuje się lokalizacji obiektów składowych i magazynowych, w strefie kontrolowanej o szerokości 130 m (po 65 m z każdej strony) zakazuje się lokalizacji obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 14.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem E

§ 39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **E**:
przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) dla każdej działki obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 8 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
   - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
2) na terenie E przedstawionym na załączniku nr 25 w obrębie Powiercie Wieś znajdującym się w graniach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) poziom posadzki parteru należy ustalić powyżej rzędnej zwierciadła wody – powyżej 93,93 m n.p.m; zakazuje się podpiwniczeń zabudowy.

Rozdział 15.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem ZL

§ 41. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: istniejące i projektowane lasy.

§ 42. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 z późn. zm.) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Dopuszczalne jest przeznaczenie terenów dla przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej.

Rozdział 16.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP

§ 43. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, plac zabaw dla dzieci.

§ 44. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZP** ustala się zakaz zabudowy poza obiektami małej architektury placu zabaw dla dzieci. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych wynoszącą do 4 m.

Rozdział 17.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§ 45. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, urządzenia melioracji wodnych.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 47. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **R**, przedstawiony na załączniku nr 26 w obrębie Powiercie Wieś znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt 6 c) lit. a i lit. b ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015r. poz. 469) t. j. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, dla którego rzędna wody wynosi ok.92,98 m n.p.m oraz na obszarze dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego rzędna wody wynosi ok. 93,52m n.p.m. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na załączniku graficznym nr 26. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują przepisy art. 88l ustawy Prawo wodne.

Rozdział 18.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS

§ 48. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **WS** przeznaczenie:
podstawowe: istniejące cieki wodne.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS** adaptuje się istniejące cieki wodne. Dopuszcza się działania mające na celu poprawę stanu sanitarnego wód oraz konserwację, przebudowę w szczególności pogłębianie, oczyszczanie, porządkowanie. Należy zachować ciągłość przepływu wód. Minimum 80% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.
Przy realizacji inwestycji związanych z prowadzeniem prac w obrębie cieków należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 z późn. zm.)

Rozdział 19.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z

§ 50. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-Z** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§ 51. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 20.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KD-L

§ 52. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-L** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej.

§ 53. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 21.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem KD-D

§ 54. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

§ 55. 1.Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

2.Na terenie KD-D przedstawionym na załączniku nr 25 w obrębie Powiercie Wieś znajdującym się w graniach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) wierzchni poziom drogi należy ustalić powyżej rzędnej zwierciadła wody – powyżej 93,93 m n.p.m.

Rozdział 22.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

§ 56. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów.

§ 57. 1.Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 23.
Ustalenia końcowe

§ 58. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Koło" uchwalonego Uchwałą Nr XLV/226/2002 z dnia 29 kwietnia 2002r. Rady Gminy w Kole (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 czerwca 2002 r. Nr 83, poz. 2142) w graniach obszarów objętych planem.

§ 59. Grunty rolne klasy III objęte są ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057 – 602 – 646/08 z dnia 7 maja 2009 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

§ 60. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy Koło, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koło.

§ 62. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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