

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KOŁA

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła
w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jedn. Dz.U. z 20 20 r. poz. 713 i 1378); art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXII/209/2020 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 marca 2020 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła* uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/427/2014 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 3190), zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, zatwierdzonego uchwałą Nr LI/484/2018 Rady Miejskiej w Kole z dnia 31 stycznia 2018 r.

2. Zmiana planu dotyczy ustaleń tekstowych w granicach określonych w uchwale Nr XXII/209/2020 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 marca 2020 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła*, zgodnie § 2 niniejszej uchwały i ma na celu zmianę części tekstowej planu o ustalenia dla terenów oznaczonych jako MN/U i U w zakresie § 18 ust.1, 2, 3 i § 27 pkt 1) i pkt 3) oraz § 30 pkt 1).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Koła o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Koła 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 - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 3.

§ 2. 1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1 zmienia się:

- 1) § 18 ust. 1 na: „Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację budowli służących reklamie, których wysokość nie może przekroczyć 45 m.”;
- 2) § 27 pkt 1) na: „dla każdej działki obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 35 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2,
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 600 m²,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,8;”.

3) § 27 pkt) 3 na: „na działce budowlanej dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami usługowymi o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, a także wolnostojące budynki usługowe oraz budynki gospodarcze i budynki garażowe;”.

4) § 30 pkt) 1 na: „dla każdej działki obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- b) maksymalna wysokość budowli – 45 m,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 600 m²,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,8;

2. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1 wykreśla się:

- 1) § 18 ust. 2 i 3;
- 2) § 27 pkt) 1, tiret 8;
- 3) § 30 pkt) 1, tiret 6.

3. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ KOŁA
z dnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)

nie rozstrzyga się

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej - ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu ww. planu.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Koła

z dnia 2021 r.

Zalacznik3.xml



Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ KOŁA
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła
w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej, opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXII/209/2020 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r, poz. 293 z późn. zm.):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

W związku z faktem, iż jest to zmiana obowiązującego planu i dotyczy tylko i wyłącznie części tekstowej część graficzna nie ulega zmianie.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Część z powyższych wymagań uwzględniono jedynie w ograniczonym stopniu, m.in. ze względu na stosunkowo niewielką powierzchnię zmiany. Rozstrzygnięcia przestrzenne ustalone zostały i w dużej mierze pozostały niezmienione w planie do tej pory obowiązującym.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/427/2014 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 3190).

Zmiana w części tekstowej dla symbolu U dotyczy zmiany wysokości budowli do 45 m.

Zmiana w części tekstowej dla symbolu MN, U dotyczy szczegółowych warunków zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność prywatną.

Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan podlegający zmianie szczegółowo określił zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie tym wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadały możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Dlatego też zmiana przedmiotowego planu nie odnosi się do tych zagadnień.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

W zmienianym planie przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania

transportochłonności układu przestrzennego. Plan ten wprowadził nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w sposób minimalizujący wpływ na wzrost ich transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych.

Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy zgodne są z zapisami obowiązującego studium. Zgodnie z zapisami studium „Przyjęte parametry i wskaźniki w poszczególnych strefach rozwoju zabudowy wskazanych na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, mają charakter orientacyjny i uśredniony, a tym samym podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tym samym uszczegółowiony w kontekście innych spełnionych wprost parametrów został wskaźnik dotyczących wysokości budowli na przedmiotowym terenie. Ustalono wysokość budowli do 45 m.

Przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętą Uchwałą Nr XVI/143/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 listopada 2015 roku. Ustalenia zmiany planu wykazują zgodność z wynikami przedmiotowej analizy, jak również uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta Koło o przystąpieniu do opracowania zmiany planu ukazało się w dniu 16 czerwca 2020 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu w terminie do 06 lipca 2020 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta Koło o przystąpieniu do opracowania planu opublikowano w dniu 16 czerwca 2020 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 06 lipca 2020 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia IP.6721.1-3.2020 r. poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło 11 wniosków wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt zmiany planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 26 października 2020 r. nr IP.6721.2.2020 r. został przekazany do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kole. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 09 listopada 2020 r. nr IP.6721.2.2020 r., pismem z dnia 20 listopada 2020 r. nr IP.6721.2.2020 i pismem z dnia 16 grudnia 2020 r. nr IP.6721.2.2020 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2021 r. do 11 lutego 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 26 lutego 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 1 lutego 2021 r.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.