

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LII/504/2018
RADY MIEJSKIEJ W KOLE Z DNIA 28 LUTEGO 2018 R.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Koła w rejonie ulicy Żelaznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XXXVII/344/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koła przyjętego Uchwałą nr Nr XLVII/436/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 października 2017 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r., poz. 1405) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar zlokalizowany w północnej części Starego Miasta o powierzchni ok. 2,31 ha. Teren ten położony jest w sąsiedztwie ulic powiatowych - ul. Żelaznej i ul. Ogrodowej, zapewniających obsługę komunikacyjną terenu. Teren objętym projektem planu stanowi obszar dawnej fabryki maszyn budowlanych "ZREMB". Nieruchomości usytuowane w granicach planu są zabudowane budynkami magazynowymi oraz produkcyjnymi, figurują w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako użytki Ba – tereny przemysłowe.

Obszar w granicy sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole, przyjętego Uchwałą nr XLIV/338/2009 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 sierpnia 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 185 z dnia 29.10.2009 r., poz. 3134.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła teren ten został przeznaczony pod usługi (U1_B) i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW1_B). Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy na przedmiotowych terenach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1_B):
 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki;
- tereny usług (U1_B):
 - przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu oraz inne usługi publiczne i komercyjne;
 - dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m²;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 5%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073), a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.
W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wyznaczone na przedmiotowym obszarze w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, a potrzeba ich realizacji nie wynika z przeznaczenia terenu;
- 2) ze względu na brak **walorów architektonicznych i krajobrazowych** w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**:
 - a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz budowy w obszarze planu wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku, albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) cały obszar objęty planem znajduje się w Goplańsko – Kujawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002, gdzie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
 - c) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- d) ponadto na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, stąd nie określono ich w planie miejscowym;
 - e) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 „Zbiornik Turek – Konin – Koło” w którego zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym oraz ochrony ujęcia wody zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) obszar objęty planem, obejmuje teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego – Dzielnica Śródmiejska miasta Koła pod nr A-384. Wszelkie prowadzone prace na terenie objętym ochroną konserwatorską, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i powinny zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z art. 27 oraz art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późn. zm.),
 - b) cały obszar objęty planem obejmuje tereny zawierające się w obszarze stanowiska archeologicznego nr 15, AZP57-40/50 – nawarstwienia kulturowa miasta, w obrębie którego prowadzenie działań inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:**
- a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 2,
 - b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w strefie 50 metrów od wału przeciwpowodziowego. W granicach tych obszarów obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
- 6) walorami ekonomicznymi przestrzeni jest sąsiedztwo obszaru objętego planem z terenami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi i kanalizacja) oraz istniejące drogi publiczne.**

Ze względu na zakres obszaru objętego planem nie przewiduje się wydatków z budżetu miasta związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej i dróg, wydatków związanych z realizacją celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna oraz roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu miasta z tytułu opłaty adiacenkiej i sprzedaży gruntów komunalnych. Prognoza wskazuje potencjalne, niewielkie dochody miasta z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej,

- 7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek,
- 8) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 9) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej.
- 10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**
 - po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kole zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza miasta Koła z dnia 25.04.2017 r., można było składać do dnia 17.05.2017 r.
 - *projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.11.2017 r. do 28.11.2017 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 28.11.2017 r. w Urzędzie Miejskim w Kole zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 13.12.2017 r.. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła / nie wpłynęła żadna uwaga.*
- 11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskim w Kole;

- 12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu na potrzeby obiektów i urzędzeń zaopatrzenia w wodę wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła oraz z konieczności rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miejska w Kole, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Koła oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Koła, podjęła uchwałę nr XVI/143/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła.

W § 2 pkt 1, 2 i 3 ww. uchwały stwierdzono: częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, uchwalonego Uchwałą nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r., częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru Gminy Miejskiej Koło oraz aktualność części obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru Gminy Miejskiej Koło.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Miejska w Kole zdecydowała o konieczności podjęcia prac mających na celu zmianę w/w opracowań.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koła, co do którego Rada Miejska orzekła o konieczności zmiany, które zostało ostatecznie przyjęte Uchwałą nr Nr XLVII/436/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 października 2017 r.. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miejskiej o konieczności podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązujących planów miejscowych z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie planu nie wywołuje potencjalnych skutków finansowych. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wydatków z budżetu miasta związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej i dróg, wydatków związanych z realizacją celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna oraz roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty adiacenckiej, opłaty planistycznej czy sprzedaży gruntów komunalnych.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej przyczyni się przede wszystkim do uwzględnienia złożonych wniosków przez właściciela nieruchomości, zmiany struktury urbanistycznej wybranego fragmentu miasta, wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej rejonu ul. Żelaznej, potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym planem jak również w sąsiedztwie terenu objętego planem, wzrostu oferty handlowo - restauracyjno – rozrywkowej po wybudowaniu obiektu usługowego, wzrostu dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Kole do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żelaznej po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Z-ca BURMISTRZA

Elżbieta Modrzęjewska