

UCHWAŁA Nr XXV/251/2016
RADY MIEJSKIEJ W KOLE

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic:
Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą nr VII/46/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego, Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kole o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kole 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 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować nie mniej niż 75% długości ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, tymczasowe obiekty budowlane oraz środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane tj. przebieralnie, natryski, toalety, parki linowe, strzelnice, urządzenia rozrywkowe oraz podobne urządzenia o charakterze rekreacyjnym;

- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 11) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zielenią nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U;
- 4) tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem PP;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG – teren drogi publicznej głównej,
 - b) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
 - c) KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - e) 1KDW, 2KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy elementów wystających poza elewację budynku tj. pochylni, spoczników i tarasów oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych w granicy opracowania planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;

- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej lub większej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, o ile dalsze zapisy uchwały nie stanowią inaczej oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,5 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 1,8 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przeszłowych żelbetowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) zasada, o której mowa w pkt 8 nie dotyczy części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,5 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów, zajmujących się prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2UP oraz teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem PP – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, w tym nakaz uzgadniania wszelkich prac związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków;
- 2) dla Cmentarza Żydowskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, w tym nakaz uzgadniania wszelkich prac związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach, wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Koła, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 25 maja 2009 r. nr 124 poz. 2019) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 – Zbiornik Turek-Konin-Koło, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 20 pkt 4, 5 oraz zachowanie przepisów odrębnych;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji w obszarze zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, wyznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Warty, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) nie podejmuje się ustaleń w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z powodu braku ich występowania na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w granicach strefy organizacji imprez masowych, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) dopuszczenie organizacji imprez, w tym imprez masowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami,
 - c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących, wiszących i pneumatycznych w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją imprez,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez, w tym imprez masowych, w czasie trwania tych imprez;
- 2) nakaz uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 11. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;

- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub do siebie nawzajem;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy wyłącznie jako tablic reklamowych w obrębie witryn lokali usługowych;
- 9) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 13) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 10 m do najwyższego punktu dachu stromego, w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 4 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub do okapu dachu stromego;
- 15) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200 m²;
- 17) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) lokalizację budynków usługowych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1, 2;
- 4) dopuszczenie dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży wolno stojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy, dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub do siebie nawzajem;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji nie większej niż 2,0 m²;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy:
 - a) jako tablic reklamowych w obrębie witryn lokali usługowych,
 - b) maksymalnie jednej tablicy reklamowej albo jednego urządzenia reklamowego lokalizowanego na elewacji budynku usługowego, na wysokości kondygnacji parteru o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m²;
- 11) dopuszczenie sytuowania ścian budynków garażowo-gospodarczych i garaży bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 14) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 15) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 16) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 10 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 4 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub do okapu dachu stromego;
- 17) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

- c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków garażowo-gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;

19) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych wyłącznie bezpośrednio przy obowiązujących liniach zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie realizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych z nakazem realizacji odrębnego wejścia do budynku dla nowych lokali usługowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych bezpośrednio przy obowiązujących liniach zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, dopuszczenie realizacji lokali usługowych w kondygnacjach powyżej kondygnacji parteru, w tym przeznaczenia istniejących budynków wyłącznie pod funkcję usługową;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji nie większej niż 2,0 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy wyłącznie jako tablic reklamowych w obrębie witryn lokali usługowych;
- 9) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MW/U – od 0,20 do 0,60,
 - b) dla terenu 2MW/U – od 0,50 do 1,00;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MW/U – 25%,
 - b) dla terenu 2MW/U – 0%;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 13) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, w tym garaży podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m do najwyższego punktu dachu,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m do okapu dachu;

15) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30° z dopuszczeniem lukarn,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy strome jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°;

16) nakaz realizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) na terenie 1MW/U, w przypadku budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu – równoległe do ul. Sienkiewicza, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
- b) na terenie 2MW/U – równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej głównej KDG;

17) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1MW/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW lub z ul. Sienkiewicza, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
- b) terenu 2MW/U – z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG;

18) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1:

- a) dla terenu 1MW/U – poza działką budowlaną, w ramach terenu 1MW/U lub na dostępnych publicznych miejscach postojowych,
- b) dla terenu 2MW/U – poza działką budowlaną, w ramach terenów 1MW/U, 2MW/U lub na dostępnych publicznych miejscach postojowych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie realizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, z nakazem realizacji odrębnego wejścia do budynku;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji nie większej niż 2,0 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy wyłącznie jako tablic reklamowych w obrębie witryn lokali usługowych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

- 11) maksymalną wysokość budynków – 13 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 14 m do najwyższego punktu dachu stromego;
- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, w tym garaży podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 13) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 16) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1 poza działką budowlaną, w ramach terenu 3MW/U.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji nie większej niż 2,0 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy:
 - a) jako tablic reklamowych w obrębie witryn lokali usługowych,
 - b) maksymalnie jednej tablicy albo urządzenia reklamowego lokalizowanego na elewacji budynku usługowego, na wysokości kondygnacji parteru o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1U, 2U – od 0,10 do 0,50,
 - b) dla terenu 3U – od 0,10 do 0,40;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 11) dla istniejących budynków gospodarczych i garaży:
 - a) 1 kondygnację nadziemną,
 - b) maksymalną wysokość – 4 m do okapu dachu,
 - c) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla terenu 1U – 500 m²,
- b) dla terenu 2U równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2,
- c) dla terenu 3U – 1000 m²;

13) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1U – z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD lub terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW,
- b) terenu 2U – z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG lub z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL,
- c) terenu 3U – z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW;

14) dla terenu 2U dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1 na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub na dostępnych publicznych miejscach postojowych.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP**, **2UP**, **3UP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 8 i § 10 pkt 1:

- 1) lokalizację budynków użyteczności publicznej z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów;
- 5) maksymalną powierzchnię ekspozycji jednego szyldu na terenach 1UP, 3UP – 2,0 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy:
 - a) jako tablic lub urządzeń reklamowych na elewacji budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru,
 - b) jednej tablicy lub urządzenia wolnostojącego na terenie 2UP o maksymalnej wysokości od poziomu terenu – 16 m;
- 7) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) terenu 1UP – od 0,50 do 1,00,
 - b) terenu 2UP – od 0,05 do 0,50,
 - c) terenu 3UP – od 0,10 do 0,70;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) terenów 1UP, 3UP – 0%,

- b) terenu 2UP – 25%;
- 10) liczbę kondygnacji budynków:
- a) na terenie 1UP – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
 - b) na terenie 2UP – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie nadbudowy istniejącego budynku na terenie 2UP do czterech kondygnacji,
 - d) na terenie 3UP – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) maksymalną wysokość budynków:
- a) na terenach 1UP, 2UP – 16 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) na terenie 3UP – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 12) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 1UP równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2,
 - b) dla terenu 2UP – 1500 m²,
 - c) dla terenu 3UP – 150 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1UP – z terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG lub z ul. Sienkiewicza, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2UP – z terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW,
 - c) terenu 3UP – z terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ.
- 15) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1:
- a) dla terenu 1UP – na dostępnych publicznych miejscach postojowych,
 - b) dla terenu 2UP – poza działką budowlaną w ramach terenu 2UP, na terenie placu publicznego, oznaczonym na rysunku planu symbolem PP, na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDW, lub na dostępnych publicznych miejscach postojowych,
 - c) dla terenu 3UP – poza działką budowlaną w ramach terenu 3UP, na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZZP, lub na dostępnych publicznych miejscach postojowych.

§ 15. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni, w tym zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 90%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i budowli,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów,

c) miejsc postojowych.

2. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZP**, ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej, w tym skwerów i zieleni parkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - d) miejsc postojowych;
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 50%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem szyldów.

§ 16. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się z zastrzeżeniem § 6 i § 8:

- 1) przeznaczenie – nieużytkowany dawny cmentarz żydowski;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni, w tym zieleni naturalnej;
- 3) zakaz realizacji nowych grobów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 90%;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i budowli,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem szyldów,
 - c) miejsc postojowych.

§ 17. Dla terenu placu publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP**, ustala się z zastrzeżeniem § 10 pkt 1:

- 1) przeznaczenie jako plac publiczny pod organizację imprez, w tym imprez masowych oraz związanych z działalnością realizowaną na terenie zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2UP;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej, w tym skwerów i zieleni parkowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów rekreacji, związanych z działalnością realizowaną na terenie zabudowy usługowej użyteczności publicznej 2UP;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic i urządzeń reklamowych związanych z działalnością realizowaną na terenie zabudowy usługowej użyteczności publicznej 2UP o maksymalnej wysokości od poziomu terenu – 10 m.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tablic, urządzeń reklamowych z dopuszczeniem szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 19. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
 - b) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
 - c) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - d) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedaży w budynkach lub lokalach o funkcji usługowej handlowej, innych niż wymienione w lit. b,
 - e) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc w budynkach lub lokalach o funkcji usługowej gastronomicznej, hotelowej, innych niż wymienione w lit. b, oraz w kinach i teatrach,
 - f) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej w budynkach lub lokalach usługowych, innych niż wymienione w lit. b, d, e, w tym w biurach i urzędach oraz z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) 1 miejsce postojowe na 55 m² powierzchni użytkowej w budynkach lub lokalach usługowych na terenie zabudowy usługowej 2U, innych niż wymienione w lit. d, e, w tym w biurach i urzędach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1, w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach, w tym garażach podziemnych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) ustalenia zawarte w § 8 pkt 1;
- 3) dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** :
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** :
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** :
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu z zastrzeżeniem § 10 pkt 1,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się z zastrzeżeniem § 8:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich w przypadku braku możliwości odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się podłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego z dopuszczeniem stosowania własnych źródeł energii, w tym energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kole
Artur Szafranski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXV/251/2016
RADY MIEJSKIEJ W KOLE
z dnia 29 czerwca 2016 r.

Burmistrz Miasta Koła przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego na podstawie uchwały Nr VII/46/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 marca 2015 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta Koła ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w „Przeglądzie Kolskim”, oraz poprzez obwieszczenie, które było wywieszane od 26 maja 2015 r. do 18 czerwca 2015 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kole, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Burmistrz zawiadomił, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Termin składania wniosków został wyznaczony do dnia 18 czerwca 2015 r.

Zgodnie z art. 53 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353) Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Kole.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Koła. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, a także wyznaczenie podziału funkcjonalnego, w tym układu komunikacyjnego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony

środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; w projekcie planu uwzględniono również zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w Kole oraz obszar zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia jest niskie i wynosi raz na 500 lat; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych oraz niewyznaczenie żadnych terenów rolniczych, nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych; nie było wymagane również uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, w tym uwzględnienie zapisów dotychczas obowiązującego prawa miejscowego,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; mając na względzie potrzeby interesu publicznego, w miejscowym planie wyznaczono tereny dróg publicznych, teren placu publicznego oraz tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Kole.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określając parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i uwzględnienie istniejących uwarunkowań społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności, a także zgodny jest z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej posiadają dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach opracowania lub poza nimi, wzdłuż których przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną w mieście Koło.

Rada Miejska w Kole podjęła uchwałę nr XVI/143/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła i miejscowych planów zagospodarowania przestrzeni. Na terenie objętym planem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła obejmująca obszar położony w rej. ul. 3 Maja, Narutowicza, Słowackiego oraz ulicy dojazdowej do MDK (uchwała nr XXXIII/175/96 Rady Miejskiej w Kole z dnia 20.12.1996 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Kole w rej. ulic: Słowackiego. Sienkiewicza i 3-go Maja (uchwała nr XXXVIII/270/01 Rady Miejskiej w Kole z dnia 27 grudnia 2001 r.).

Zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „analizą”, istniejące miejscowe plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są niezgodne z obecnie obowiązującymi

przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto znajdują się one w niewielkiej części na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, co nie zostało uwzględnione w ich zapisach. Zgodnie z wnioskami analizy, nie są one sprzeczne/niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła. Projekt miejscowego planu, został sporządzony w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono również zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Ponadto, w analizie wykazano, że dla arkuszy geodezyjnych, na których znajdują się tereny objęte projektem planu, złożono najwięcej, lub dość dużo wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego też powodu uchwalenie miejscowego planu jest uzasadnione.

W analizie wskazano, że projekt planu jest w trakcie realizacji. Przyjęto również wstępny harmonogram opracowań planistycznych, w którym uwzględniono w 2015 r. dalsze prace planistyczne na projektem planu. Ustalono natomiast, że w 2016 r. projekt planu zostanie uchwalony.

W związku z powyższym, uznaje się, że projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Koła.

Wpływ ustaleń planu na budżet miasta został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu może wpłynąć na inne finanse publiczne w związku z poszerzaniem istniejących dróg powiatowych.

Projekt planu został zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego do 1 marca 2016 r. W dniu 23 lutego 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 15 marca 2016 r. W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły cztery pisma osób prywatnych, zawierające łącznie pięć uwag do miejscowego planu. Dwie uwagi zostały uwzględnione w całości, dwie – nieuwzględnione w całości, natomiast jedna, częściowo uwzględniona.

W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, wynikającymi z uwzględnionych uwag, plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja do 25 maja 2016 r. W dniu 19 maja 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 8 czerwca 2016 r. W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło jedno pismo instytucji prywatnej, zawierające cztery uwagi do miejscowego planu. Żadna z nich nie została uwzględniona.

Projekt miejscowego planu wraz z listą nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Kole celem rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

BURMISTRZ
Stanisław Maciaszek