

Załącznik
do uchwały Nr XVI/143/2015
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 25 listopada 2015r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIEJSKIEJ KOŁO

**ZGODNIE Z ART. 32 UST. 1 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
– STAN NA 30 CZERWCA 2015 R.**



Autorzy:
mgr Kacper GŁAZACZOW
mgr inż. arch. Katarzyna GĘDOŚ
mgr inż. Andrzej JAGUCKI

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	3
2. GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	5
3. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY MIEJSKIEJ KOŁO WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	11
4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY	23
5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	35
6. WNIOSKI.....	38
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	41
8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE - MAPY.....	43
9. ZAŁĄCZNIKI TABELARCZYNE	44
10. ZAŁĄCZNIKI – WYKRESY	47
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	48

1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Koło oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa ocena aktualności dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium i planów miejscowych nakłada na władze gminy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.)

Opracowanie obejmuje, zgodnie z brzmieniem art. 31, ust. 1:

- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie 2004-2015,
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych (propozycja).

Podstawa prawna i materiały źródłowe.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);

- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne są min. przepisy dotyczące prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, lasów, prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych, prawa geologicznego i górniczego, itp.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła – część tekstowa i rysunki w skali 1 : 10 000 z 2011 r.;
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie miasta Koła.

Dokumentem niezbędnym do sporządzenia niniejszego opracowania jest również rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2004-2015.

Ze względu na datę opracowania analizy (lipiec 2015) wszystkich informacji dotyczących roku 2015 nie należy traktować jako danych w pełni reprezentatywnych.

2. GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPLYW NA AKTUALNOŚĆ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Podstawowym aktem prawnym regulującym kształt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz charakter miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalone zostało 23 lutego 2011 r., a jego projekt sporządzony został w latach 2008-2009. Od tego czasu zostały wprowadzone zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące:

- art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3 (w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.), w obecnym brzmieniu: ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- art. 10 ust. 2a: jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy przekraczającej 100 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie;
- art. 14 ust. 6: planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- art. 15 ust. 2 pkt. 6: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy** jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, **minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji** oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- art. 15 ust. 3 pkt. 3a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- art. 15 ust. 3 pkt. 4a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- art. 15 ust. 3 pkt. 4b: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- art. 15 ust. 3 pkt. 7: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

- art. 15 ust. 3 pkt. 8: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- art. 15 ust. 3 pkt. 9: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane;

- art. 15 ust. 3 pkt. 10: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- art. 20 ust. 1: plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że **nie narusza** on ustaleń studium(...).

Niewielka, ale bardzo znacząca nowelizacja zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikała bezpośrednio ze zmiany ustawy prawo wodne, zmieniając:

- art. 10 ust. 2 pkt. 11: w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- art. 15 ust. 2 pkt. 7: w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Do pozostałych zmian mających wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaliczyć można nowelizacje ustaw: o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Prawo geologiczne i górnicze:

- art. 1 ust. 2 pkt. 10: w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- art. 2 pkt. 5 zmieniający definicję inwestycji celu publicznego: należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- art. 2 pkt. 13 zmieniający definicję uzbrojenia technicznego: należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- art. 10 ust. 1 pkt. 15: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;
- art. 10 ust. 1 pkt. 11: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Nowelizacja ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 24 marca 2014 r. wprowadziła duże zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzona została definicja obszaru funkcjonalnego oraz nowy rozdział 4a „Obszary funkcjonalne”. Do art. 10 dodana została lit. g, a zatem w studium uwarunkowań określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Najnowsza wersja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 2a) wynika ze zmiany ustawy Prawo budowlane i ustala obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m².

Dla obiektów tych należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, przed ich zgłoszeniem (wcześniej niezbędne było pozwolenie na budowę).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagana jest przed zgłoszeniem do właściwego organu budowy sieci (art. 50 ust. 2a)

elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych.

Ponadto w nowym brzmieniu ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę jest wymagane dla robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Dla gmin, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych dla układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków, oznacza to większą ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

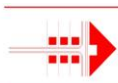
Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ochrony krajobrazu wejdą w życie 11 września 2015 r. wraz z ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzone zostaną audyty krajobrazowe dla województw. Studia uwarunkowań będą musiały uwzględniać:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Plany miejscowe będą uzgadniane z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Rady gmin będą mogły uchwalać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Wymieniona wyżej uchwała będzie dotyczyła całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) i będzie mogła zawierać załącznik graficzny. Obowiązek dostosowania istniejących obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych będzie nie krótszy niż 12 miesięcy od wejścia w życie uchwały.

W ten sposób gminy będą dysponować możliwością tworzenia **nowego aktu prawa miejscowego** oraz ustalaniem kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.



3. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY MIEJSKIEJ KOŁO WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące cały obszar Gminy Miejskiej Koło zostało uchwalone Uchwałą nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011 r., zmieniając poprzednio obowiązujący dokument z 22 grudnia 1999 r.

Od czasu uchwalenia analizowanego studium uwarunkowań weszło w życie kilkanaście nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczyły one głównie ochrony obszarów przeciwpowodziowych i osuwania się mas ziemnych, obszarów na których lokalizowane mają być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, odpadów oraz złóż kopalin. Jedną z bardziej istotnych zmian mających odzwierciedlenie w sporządzanych dokumentach planistycznych jest nowelizacja ustawy prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie z tymi przepisami gmina ma obowiązek wprowadzenia do studium uwarunkowań udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów składowania podziemnego dwutlenku węgla, w terminie dwóch lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. Ponadto do końca 2010 r. gminy miały obowiązek sporządzenia gminnych ewidencji zabytków, które to obiekty muszą być uwzględnione w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011 r., składa się z dwóch części :

- uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego;
- kierunków zagospodarowania przestrzennego.

I część Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego składa się z następujących rozdziałów:

- I. Wprowadzenie
- II. Uwarunkowania - część ogólna
- III. Uwarunkowania - część szczegółowa - uwarunkowania dla stref
- IV. Bibliografia
- V. Załącznik graficzny do uchwały

W obecnym systemie prawnym powszechnie przyjęty został układ zawartości części studium dotyczącej uwarunkowań bezpośrednio nawiązujący do art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

Art. 10.

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
 - 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W obowiązującej części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego brakuje:

- kompletnych danych dotyczących stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (brak numerów rejestru zabytków - zabytki z rejestru wymienione są w sposób nieuporządkowany, brak zaznaczonego na rysunku obszaru dzielnicy staromiejskiej wpisanej do rejestru zabytków, brak informacji na temat obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tekście wymienione są parki i cmentarze objęte ochroną konserwatorską niezaznaczone na rysunku; w tekście brak wymienionych stanowisk archeologicznych);
- informacji dotyczących możliwości rozwoju demograficznego gminy (prognozy demograficzne przedstawione są dla całego kraju i województwa - brak informacji o gminie);
- kompletnych danych dotyczących występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (tereny zamknięte wskazane są w kierunkach rozwoju);
- określenia czy na terenie gminy występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;
- informacji na temat występowania złóż kopalin i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- określenia zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (wymienione są w drugiej części – kierunki zagospodarowania przestrzennego);

- kompletnego stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (brak informacji o drogach gminnych, brak dróg powiatowych na rysunku uwarunkowań);
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Na rysunku uwarunkowań granica obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (raz na 100 lat) nie jest aktualna. Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią nie pokrywają się z obszarami narażonymi na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Duża część tabeli i wykresów nie jest opisana i w niektórych przypadkach dane nie mają odniesienia do gminy (np. samochody na 1000 mieszkańców na świecie). Tabele nie są ponumerowane.

Przedstawione w I części studium uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego powinny mieć bezpośredni wpływ na ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (§ 4) jednoznacznie stwierdzają, że projekt studium powinien zawierać uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu studium, a także należy w nim określić wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizowanego studium nie wynika jaki jest wpływ uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Koła na kierunki i zasady zagospodarowania. Synteza przedstawiona w II części studium jest bardzo krótka i ogólna, nie wyjaśnia rozwiązań przyjętych w studium.

II część obowiązującego studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego, składa się z następujących rozdziałów:

I. Wprowadzenie

- II. Część ogólna
- III. Część szczegółowa – kierunki zagospodarowania dla stref
- IV. Synteza
- V. Załącznik graficzny do uchwały

Podobnie jak w przypadku części uwarunkowań, układ zawartości części studium dotyczącej kierunków powinien zostać sporządzony na podstawie art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

Art. 10

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także

obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży (...) oraz obszary przestrzeni publicznej;

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

W obowiązującej części kierunków zagospodarowania przestrzennego brakuje:

- kompletnych informacji na temat obszarów chronionych (informacje na temat występowania lasów ochronnych);

- kompletnych informacji dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (na rysunku studium nie zaznaczono dróg gminnych);

- kompletnych informacji dotyczących wyznaczenia przestrzeni publicznych (wskazany jest punkt 9.2 w części ogólnej II rozdziału uwarunkowań, w rzeczywistości taki punkt nie istnieje, po za tym wskazano, że dla części obszarów przestrzeni publicznej istnieje obowiązek sporządzenia planów);
- określenia obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne nie powinno ograniczać się jedynie do obszarów, które wymagają zgody właściwego ministra, w studium wskazano, że sporządzenie planów miejscowych może wymagać przeznaczenia lasów na cele nierolnicze i nieleśne);
- aktualnych informacji na temat obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (wskazane zostały ustalenia w części szczegółowej, brak osobnego rozdziału lub części rozdziału);
- informacji o obszarach funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

Przedmiotowe studium uwarunkowań sporządzone zostało w głównej mierze na podstawie danych dotyczących lat 2005-2008, które wymagają aktualizacji. Ze względu na położenie geograficzne niezbędne jest wprowadzenie osobnego rozdziału kompleksowo zajmującego się obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Podobnie jak w przypadku uwarunkowań, na rysunku kierunków granica obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (raz na 100 lat) nie jest aktualna. Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią nie pokrywają się z obszarami narażonymi na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Zgodnie z art. 113 i 118 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się:

- plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- plan zarządzania ryzykiem powodziowym;

- plan przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze dorzecza;

Plany zarządzania ryzykiem powodziowym zawierają m. in. mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego wraz z opisem wniosków z analizy tych map. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się w szczególności (art. 88d):

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, m.in. obszary o wysokim (raz na 10 lat) i średnim (raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (przeciwsztormowego).

Mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, a także plan zarządzania ryzykiem powodziowym podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby aktualizacji. Ostatnia aktualizacja map zagrożenia powodziowego została przekazana do Urzędu Miejskiego w Kole w maju 2015 r. i od tego dnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią muszą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzjach o warunkach zabudowy. Ze względu na wymóg zgodności (art. 14 ust. 5, art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak również nienaruszania ustaleń studium przez plan miejscowy (art. 20 ust. 1) konieczna jest aktualizacja studium w celu spełnienia kryteriów wynikających z ustawy prawo wodne.

Biorąc pod uwagę charakter miasta Koła największym błędem dotyczącym studium uwarunkowań są niespójne i niewystarczające informacje dotyczące stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na rysunku studium powinien być naniesiony obszar dzielnicy staromiejskiej wpisany do rejestru zabytków. Wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków powinny

być wymienione z podaniem numeru rejestru oraz zaznaczone na rysunku studium w sposób umożliwiający ich lokalizację (tj. konkretnego zabytku). W studium należy wymienić wszystkie obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne z podaniem ich nazwy i numeru AZP (przynajmniej w części tekstowej, zaleca się również zaznaczenie obiektów z gminnej ewidencji zabytków na rysunku studium). W studium należy wskazać drogi gminne zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Dokument powinien zawierać jasno określone obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych (dotyczy przede wszystkim obszarów przestrzeni publicznych, które należy wskazać zarówno w tekście jak i na rysunku). Studium powinno zawierać przynajmniej podstawowe informacje dotyczące obszarów wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (brak wymaganej zgody ministra dla terenu miast nie oznacza, że tereny nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej przez starostę). Dobrą praktyką jest również wskazanie, że na obszarze gminy nie występują obszary wymienione w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (np. obszary górnicze, teren filara ochronnego itp.).

W wielu przypadkach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła odnosi się bezpośrednio do innych gmin, m. in.:

- „rezerwowanie terenów przy Zamku dla organizacji imprez masowych na terenie gminy Kościelec”;
- „od strony zachodniej postuluje się na terenie gminy Kościelec uporządkowanie sytuowania reklam, oraz zabudowy”;
- „w studium wskazuje się konieczność lokalizacji północnej obwodnicy miasta Koła na terenach gmin sąsiednich”.

Zapisy studium muszą ograniczać się do terenu gminy i nie mogą odnosić się do innych gmin. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 2 prowadzenie, w granicach swojej własności rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju,

należy do zadań samorządu powiatu. Załącznik graficzny studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego w części północnej, zachodniej i południowej wykracza poza aktualne granice miasta Koła (są to tereny gminy wiejskiej Koło oraz gminy Kościelec). W legendzie obszary te zostały wyznaczone jako:

- „postulowany rozwój przemysłowy miasta – na teren gminy wiejskiej Koło;
- „postulowane przeznaczenie na cele dla organizacji imprez masowych na terenie gminy Kościelec”;
- „postulowane zadrzewienie terenów zieleni na terenie gmin sąsiednich”.

W legendzie wskazany jest również „postulowany przebieg północnej obwodnicy miasta” po za granicami miasta Koła. Zgodnie z art. 9 ust. 3 studium sporządza się w granicach administracyjnych gminy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może jedynie zaopiniować projekt studium uwarunkowań sporządzany przez gminę sąsiednią, nie jest uprawniony do opracowania studium na obszarze innej gminy.

Studium nie powinno również wskazywać innych dokumentów, jak np. „szczegółowy wykaz obiektów zabytkowych miasta Koła wraz z adresami poszczególnych obiektów, zarówno obiektów wpisanych do rejestru zabytków jak i postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń w planach miejscowych znajduje się w miejskiej ewidencji zabytków”.

Rozdział studium - analiza stanu prawnego nie został w pełni zaktualizowany. Na początku rozdziału wskazano, że plan Starówki jest w trakcie opracowania, natomiast w dalszej części rozdziału wskazano, że plan ten obowiązuje.

Część szczegółowa kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera bardzo szczegółowy opis, który w wielu wypadkach może prowadzić do wątpliwości zgodności, czy też spójności projektowanych planów miejscowych ze studium. Ogólne zasady dla wydzielonych stref A - F powinny w większym stopniu dopuszczać zabudowę niekolidującą z podstawową funkcją studium (np. dopuszczenie na terenach MN wydzielania terenów nieuciążliwych usług,

parków, terenów sportowych, rekreacyjnych, jak również niezbędnej infrastruktury i dróg publicznych). Zapisy studium dopuszczające „adaptację” zabudowy na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy są kontrowersyjne. Sugeruje się, aby studium dopuszczało w niektórych przypadkach istniejącą funkcję zabudowy. Samo określenie „adaptacja” nie jest wyjaśnione w obowiązujących przepisach prawa. Warunki techniczne budynków wskazują na możliwość adaptacji strychu na cele mieszkaniowe lub inne cele użytkowe.

Zbyt szczegółowe ustalenia, jak np. „minimum 20% całego obszaru MWUSD powinny stanowić tereny zieleni umożliwiające zachowanie części istniejącego zadrzewienia oraz powiązań ekologicznych” są trudne do wyegzekwowania na etapie opracowania planu miejscowego (nie wiadomo czy liczyć 20% dla każdego planu osobno, czy sumarycznie dla wszystkich terenów w strefie).

Szczegółowe wymagania dotyczące tekstu i rysunku studium uwarunkowań określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 7 pkt. 3 i 5:

- przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;
- oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Niektóre oznaczenia liniowe i oznaczenia regionów nachodzą na siebie i są nieczytelne (np. wały przeciwpowodziowe i granice stref polityki przestrzennej, granice stref polityki przestrzennej i drogi, granica strefy ochrony pośredniej i drogi). Ponadto granice głównych zbiorników wód podziemnych (linie) powinny wskazywać po której stronie występują te obszary.

Wpływ na kształt polityki przestrzennej gminy mają jej mieszkańcy, m. in. za pomocą składania wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji gdy obecnie obowiązujący dokument uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych i uchwalenie planów miejscowych.

Do Urzędu Miejskiego w Kole w latach 2004-2015 wpłynął jeden wniosek o zmianę studium (dotyczący wyłączenia gruntów z produkcji leśnej i przeznaczenia na tereny związane z działalnością gospodarczą). Obecnie nie podjęto uchwały o przystąpieniu do zmiany studium.

4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY

Na obszarze Gminy Miejskiej Koło aktualnie obowiązuje 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 1 stycznia 1995 r., które zajmują około 46,8% powierzchni obszaru gminy (mapa nr 1), co znaczenie przekracza średnią dla całego kraju. Zgodnie z Raportem o Ekonomicznych Stratach i Społecznych Kosztach Niekontrolowanej Urbanizacji w Polsce, wykonanym przez Instytut Geografii i Zagospodarowania Przestrzennego PAN na zlecenie Ministerstwa Budownictwa i Gospodarki Morskiej, średnie pokrycie planami miejscowymi w Polsce wynosi 27,9%.

Poniżej zamieszczono listę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła obejmująca obszar położony w rej. ul. 3 Maja, Narutowicza, Słowackiego oraz ulicy dojazdowej do MDK zatwierdzona uchwałą Nr XXXIII/175/96 RM w Kole z dnia 20.12.1996r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Konińskiego Nr 3 z dnia 12.02.1997 r., poz. 12).
2. Plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kole położonego u zbiegu ul. Sienkiewicza i Konopnickiej zatwierdzony uchwałą Nr XLIV/238/97 RM w Kole z dnia 30 września 1997r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Konińskiego Nr 27 z dnia 31.10.1997 r., poz. 131).
3. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Kole w rej. ul. Sienkiewicza-Dąbska zatwierdzona uchwałą Nr XLIX/280/98 RM w Kole z dnia 17 kwietnia 1998 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Konińskiego Nr 14/98 z dnia 05.05.1998 r., poz. 54).
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła – ul. Toruńska zatwierdzona uchwałą XLIX/294/98 RM w Kole z dnia 17 kwietnia 1998 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Konińskiego Nr 14/98 z dnia 05.05.1998 r., poz. 54).

5. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego – Płaszczyzna III w Kole zatwierdzona uchwałą Nr LI/318/98 RM z dnia 18 czerwca 1998 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Konińskiego Nr 27/98 z dnia 22.07.1998 r., poz. 142).
6. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w części dotyczącej rej. ul: Szkolnej, Sienkiewicza, Dąbskiej, Konarskiego zatwierdzona uchwałą Nr VII/35/99 RM w Kole z dnia 15 marca 1999 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 20/99 z dnia 23.04.1999 r., poz. 418).
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kole w rej. ul. Sienkiewicza i Nagórna zatwierdzony uchwałą Nr VIII/39/99 RM w Kole z dnia 22 marca 1999r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 25/99 z dnia 11.05.1999 r., poz. 25).
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Kole w rej. ulic: Sienkiewicza, Dąbskiej, Konarskiego i Szkolnej zatwierdzona uchwałą Nr XXXIII/211/01 RM w Kole z dnia 29 maja 2001 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 79/01 z dnia 29.06.2001 r., poz. 1429).
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Kole w rej. ulic: Słowackiego, Sienkiewicza i 3-go Maja zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/270/01 RM w Kole z dnia 27 grudnia 2001 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 12/02 z dnia 25.01.2002 r., poz. 469).
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Koło zatwierdzony uchwałą Nr X/76/2003 RM w Kole z dnia 27 czerwiec 2003 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 131/03 z dnia 01.08.2003 r., poz. 2468).
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Koło zatwierdzony uchwałą Nr X/77/2003 RM z dnia 27 czerwiec 2003 r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 131/03 z dnia 01.08.2003 r., poz. 2469).
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Koło w rejonie ulicy Toruńskiej zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/175/2004 RM w Kole z dnia 31 sierpnia 2004r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 145/04 z dnia 08.10.2004r., poz. 2512).

13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Włocławska, Jana Pawła II, Sienkiewicza, Nagórnej zatwierdzony uchwałą Nr XXX/2003/2004 RM w Kole z dnia 30 listopada 2004r. (Publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 2/05 z dnia 14.01.2005 r., poz. 37).
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbska, Sienkiewicza, Rawity – Witanowskiego zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/279/05 RM w Kole z dnia 30 sierpnia 2005 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 155 z dnia 10 listopada 2005 r., poz. 4217).
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Toruńskiej, Sienkiewicza, Jana Pawła II, Blizna, Kolejowa zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/337/06 RM w Kole z dnia 28 lutego 2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 61/06, poz. 1580) wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XXXIII/253/2008 RM w Kole z dnia 26 listopada 2008 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 36/09, poz. 516).
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Żeromskiego, Bursztynowa, Dąbska zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/171/2008 RM w Kole z dnia 23 kwietnia 2008 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 99 z dnia 23 czerwca 2008 r., poz. 1866).
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/172/2008 RM w Kole z dnia 23 kwietnia 2008 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 99 z dnia 23 czerwca 2008 r., poz. 1867).
18. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbska, Sienkiewicza, Rawity-Witanowskiego zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/302/2009 RM w Kole z dnia 25 marca 2009 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 104 z dnia 22.05.2009, poz. 1666).
19. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Włocławskiej, Jana Pawła II, Sienkiewicza, Nagórnej zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/304/2009 Rady Miejskiej w Kole z dnia

25 marca 2009 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 104 z dnia 22 maja 2009 r., poz. 1668).

20. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic Sienkiewicza i Nagórnej zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/303/2009 RM w Kole z dnia 25 marca 2009 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 104/09 z dnia 25 maja 2009 r., poz. 1667).
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole zatwierdzony uchwałą Nr XLIV/338/2009 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 sierpnia 2009 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 185 z dnia 29 października 2009 r., poz. 3134).
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Włocławskiej oraz w rejonie ulicy Zawadzkiego zatwierdzony uchwałą Nr LII/406/2010 z dnia 24.03.2010 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 29 czerwca 2010 r., Nr 125, poz. 2378).
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy PCK oraz w rejonie ulicy ks. Serafina Opałki zatwierdzony uchwałą Nr LVI/421/2010 z dnia 26 maja 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 167 z dnia 25.08.2010, poz. 3155).
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Słowackiego zatwierdzony uchwałą Nr VI/33/2011 z dnia 23 lutego 2011 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 99 z dnia 15.04.2011r., poz. 1665).
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Krańcowej, Słonecznej, Oliskiewicza zatwierdzony uchwałą Nr XX/169/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20.06.2012r., poz. 2766).
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic Toruńskiej i Klonowej zatwierdzony uchwałą Nr XX/168/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 23.07.2012r., poz. 3311).
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/198/2012

- z dnia 29 sierpnia 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 05.11.2012r., poz. 4750).
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Żeromskiego i Łąkowej zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/197/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 07.11.2012r., poz. 4905).
29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Energetycznej zatwierdzony uchwałą Nr XXXI/263/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 06.03.2013r., poz. 2015).
30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Toruńskiej zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/320/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10.09.2013r., poz. 5125).
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Rawity – Witanowskiego, Dąbskiej zatwierdzony uchwałą Nr XLV/418/2014 z dnia 26 marca 2014 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 23.04.2014r., poz. 2627).
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/427/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 21.05.2014r., poz. 3190).
33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Dąbskiej, Fleszarowej – Muskat zatwierdzony uchwałą Nr LI/464/2014 z dnia 27 sierpnia 2014 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 13.10.2014r. , poz. 5245).
34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Bursztynowej zatwierdzony uchwałą Nr V/19/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 23.02.2015r., poz. 962).
35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Sienkiewicza, zatwierdzony uchwałą nr XI/89/2015 Rady Miejskiej w

Kole z dnia 24 czerwca 2015 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 12.08.2015 r. poz. 4912).

36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Toruńskiej zatwierdzony uchwałą nr XI/88/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 24 czerwca 2015 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 12.08.2015 r., poz. 4913);

Plany miejscowe o numerach od 1-11 zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są one niezgodne z obowiązującymi przepisami. Dokumenty te są w większości zrealizowane i zajmują niewielką powierzchnię, w części są zmienione aktualnymi planami miejscowymi. Plan oznaczony numerem 1 znajduje się w niewielkiej części na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Plan oznaczony numerem 4 znajduje się w nieznacznym procencie na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty nie ma potrzeby zmian planów miejscowych oznaczonych numerami 1-11, jednak należy zwrócić uwagę na zgodność planów ze studium uwarunkowań. Analizując zapisy obowiązującego studium uwarunkowań stwierdzono, że:

- plany miejscowe o numerach 5, 10, 19 są niezgodne/sprzeczne z ustaleniami studium;
- plany miejscowe o numerach 7, 13, 14, 17, 20, 24, 28 są w części niezgodne/sprzeczne z ustaleniami studium.

Spośród wymienionych dokumentów jedynie plan o numerze 28 został sporządzony po wejściu w życie obowiązującego obecnie studium uwarunkowań, t. j. po 23 lutym 2011 r. Plan oznaczony numerem 24 został uchwalony w tym samym dniu co studium uwarunkowań, jednak numer uchwały wskazuje, że plan został uchwalony na podstawie poprzednio obowiązującego studium. Zgodnie

z obecnymi przepisami miejscowe plany zagospodarowania nie muszą być zgodne ze studium, które zostało uchwalone po wejściu w życie tych planów.

Plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Większość planów miejscowych opracowanych zgodnie z obecną ustawą o planowaniu zawiera ustalenia dotyczące „adaptacji”, która nie jest wyjaśniona w obowiązujących przepisach prawa. W rozumieniu przepisów wykonawczych do Prawa budowlanego adaptacja stanowi przystosowanie pomieszczenia strychu na cele mieszkaniowe lub inne cele użytkowe. W ten sposób zmienia się pierwotny sposób użytkowania lub dokonuje się modernizacji w celu spełnienia wymogów warunków technicznych. W Studium uwarunkowań i kierunków miasta Koła oraz planach miejscowych pojęcie adaptacja używane jest w sposób pozwalający na domyślenie się, że chodzi o pozostawienie istniejącej funkcji lub zabudowy. Wszystkie pojęcia, które nie są wyjaśnione w obowiązujących przepisach prawa, powinny zostać wyjaśnione w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pojęcie adaptacji bez podanej definicji zostało wykorzystane w planach numer 13, 15, 16, 17, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33. Niezrozumiałe są zapisy planu numer 16, w którym adaptacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN ustalona została w zapisach dotyczących drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP.

W dużej części planów miejscowych zakazana jest lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Definicja tych obiektów określona była w ustawie z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, która utraciła moc 11 lipca 2008 r. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt K 46/07). W planach uchwalonych po 8 lipca 2008 roku powinny zostać

zdefiniowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, ponieważ żaden przepis prawa nie określa ich definicji (dotyczy planów numer 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 31) Zamiast tego określenia można ustalić powierzchnię sprzedaży (tak jak jest to zrobione w planie numer 33).

Zgodnie z art. 88 f. ust. 5-7 ustawy Prawo Wodne granice obszarów przedstawione na mapach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (obszary o wysokim (raz na 10 lat) i średnim (raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Biorąc pod uwagę definicję obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie ma potrzeby aktualizacji planów miejscowych obowiązujących na obszarze Gminy Miejskiej Koło.

Natomiast zgodnie z art. 118 cytowanej wyżej ustawy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, m.in. obszary o wysokim (raz na 10 lat) i średnim (raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (przeciwsztormowego).

Ustawodawca nie podał terminu w jakim należy dokonać zmian w planach miejscowych dotyczących obszarów wskazanych w art. 113 i 118 ustawy Prawo Wodne.

Obowiązujące plany miejscowe zawierają niepełne informacje dotyczące zagrożenia powodziowego (mapa nr 9), ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej lub sprzeczne zapisy:

- w planach o numerach 15, 21, 25, 29 brakuje informacji o obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- w planie numer 24 brakuje informacji na temat obszarów zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- w dokumentach o numerach 11-19 brak jest podanych terenów dla których należy ustalić komfort akustyczny, zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo ochrony środowiska;
- w planie oznaczonym numerem 16 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przekraczających dopuszczalne poziomy hałas, następnie w § 67 wskazuje się tereny, które będą narażone na negatywny wpływ wywołany hałasem z drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- w planach o numerach 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28 brak jest informacji na temat zakazu lub dopuszczenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wiele dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze miasta Koła zawiera zapisy utrudniające podziały nieruchomości:

- plan nr 13, kontrowersyjny zapis: *dla terenów nie objętych zasadami podziału przedstawionymi na załączniku graficznym według wytycznych urbanistycznych sporządzonych przez uprawnionego urbanistę;*
- plan nr 25, niejasne warunki podziału w oparciu o częściową koncepcję na rysunku planu;
- plany nr 17 i 21, niezgodne z przepisami ustalenie zakazu podziału.

W dokumencie oznaczonym numerem 12 znajduje się niezgodny z prawem zapis nakazujący sporządzenie koncepcji architektonicznej dotyczącej planowanej zabudowy, przed przystąpieniem do sprzedaży działek, a także brak stwierdzenia zgodności ze studium. Plan numer 31 zawiera kontrowersyjny zapis dotyczący ograniczenia obrotu nieruchomościami. Na rysunku planu numer 14 linia zabudowy

została oznaczona niezgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plany o numerach 13, 16, 17 i 21 zawierają niepełne zapisy dotyczące parametrów kształtowania zabudowy, w szczególności jej wysokości.

Należy zastanowić się nad dopuszczeniem wysokości – 15 m w planie nr 15, ze względu na istniejącą, niższą zabudowę zabytkową.

Największe kontrowersje budzi plan numer 21 – obejmujący swoim obszarem obszar Starego Miasta w Kole. Linie zabudowy określone w planie zagospodarowania zostały wyznaczone zbyt obszernie. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, zapisy uchwały traktują linie rozgraniczającą jako linię zabudowy. Na terenie 56 ZP została utworzona zbędna linia zabudowy. W tekście uchwały ustalony został teren 55 US, natomiast na rysunku planu zaznaczono teren 55 U/ZP. Plan dopuszcza łączenie przeznaczenia terenu, które jest niezgodne z orzecznictwem: tereny MW/MN/MU, MW/MN. Przeznaczenie terenu powinno być jasno ustalone, z dopuszczeniem np. na terenach zabudowy mieszkaniowej terenów usługowych. Nie jest możliwe łączenie trzech przeznaczeń terenu w ramach jednej linii rozgraniczającej lub łączenie zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną. Dla terenów zabudowy usługowej oraz usługowej i magazynowej należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy w metrach. Dla terenów nowej zabudowy 20MW/MN, 22MW, 21MW należy ustalić wysokość zabudowy w taki sposób, aby nowa zabudowa nawiązywała wysokością do zabudowy zabytkowej. Wyższa zabudowa na terenach nowo projektowanych spowoduje zmianę historycznego krajobrazu Starego Miasta.

W latach 2003-2015 do Urzędu Miejskiego w Kole wpłynęło ogółem 95 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podział ww. wniosków wg arkuszy geodezyjnych przedstawia tabela nr 1 i 2, a ich rozmieszczenie zostało przedstawione na mapie 2. Niektóre

wnioski składane były dla kilku arkuszy łącznie, w takim przypadku wniosek w tabeli nr 2 i na mapie nr 2 zaznaczony został na wszystkich arkuszach, których dotyczył (dlatego tabeli nr 1 nie należy utożsamiać z tabelą nr 2 i mapą nr 2).

Ilość składanych wniosków o zmianę/sporzządzenie mpzp stopniowo wzrastała (wykres nr 1). Wynika to ze wzrostu ogólnej wiedzy mieszkańców dotyczącej planowania przestrzennego, a także z wysokiego procentu pokrycia planami miejscowymi gminy (konieczność zmiany planu w przypadku niezgodności planowanej inwestycji z obowiązującym aktem prawa miejscowego). Sama liczba składanych wniosków nie zawsze jest porównywalna, ponieważ niektórzy z wnioskodawców w poszczególnych latach ponawiali swoje niezałatwione pomysły sprawy. Biorąc pod uwagę rozmieszczenie przestrzenne zdecydowanie najwięcej wniosków o sporządzenie/zmianę planu miejscowego dotyczyło arkusza nr 33. Dość duża liczba wniosków dotyczyła arkuszy nr 2, 15, 25, 27, 29, 30, 32, 36, 44, 47, 48, 50. Wyróżnić można także arkusze, dla których nie został złożony żaden wniosek o sporządzenie/zmianę mpzp, o numerach 19, 20, 41, 42, 45, 46, 49, 52, 53. Są to w większości obszary, nie objęte planami miejscowymi. Spośród wszystkich 95 wniosków 2 zostały wycofane, a 49 zostało przyjętych (w całości lub w części). Wnioski odmowne dotyczyły głównie arkuszy nr 30 (6 wniosków), nr 25, 29, 50 (dla każdego po 5 wniosków), a także nr 27 i 36 (dla każdego po 4 wnioski).

Obecnie w Kole przystąpiono do opracowania 2 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mapa nr 3):

1. Uchwała 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;

2. Uchwała nr IX/71/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, 20 Stycznia, Bolesława Prusa.

Pierwszy wymieniony plan zagospodarowania jest obecnie na etapie zbierania wniosków. Dla drugiego planu zagospodarowania podjęto procedurę związaną z wyborem wykonawcy projektu.

W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zostały jasno określone obszary dla których gmina ma obowiązek opracować plan miejscowy (wskazane są obszary przestrzeni publicznej wymienione w rozdziale uwarunkowań, który faktycznie nie istnieje). Zgodnie z zapisami studium docelowo zamierza się objąć całą powierzchnię miasta planami miejscowymi, w celu uniknięcia niekontrolowanej zabudowy w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Przeanalizowano rejestry decyzji, o których mowa z art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanych w latach 2004-2015 na obszarze Gminy Miejskiej Koło. Od czasu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., wydawane decyzje są źródłem informacji jedynie o tych terenach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe. Na terenie gminy wydano w analizowanym okresie łącznie ok. 483 decyzji, w tym 402 decyzje o warunkach zabudowy oraz 81 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w tym 8 wydanych na terenach zamkniętych oraz przez gminy sąsiednie). Dane dotyczące 2015 roku są niepełne ze względu na datę opracowywania analizy (lipiec 2015). W Gminie Miejskiej Koło zaznacza się wyraźny spadek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wykres 2). Sytuacja ta spowodowana jest aktywną polityką przestrzenną gminy - systematycznym opracowywaniem planów miejscowych. Arkusze ewidencyjne Gminy Miejskiej Koło zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy podzielić można na grupy (mapa nr 4):

- arkusze nr 40, 41, 52 (ponad 30 decyzji dla każdego arkusza, 26% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy);
- arkusze nr 11, 12, 42, 49-51 (14-20 decyzji na arkusz);
- arkusze nr 7, 10, 16, 30, 33, 37 (7-13 decyzji na arkusz);
- arkusze nr 1-6, 8, 9, 13-15, 17, 21-27, 29, 31, 32, 34, 35, 38, 39, 43-48, 53, 54 (1-6 decyzji na arkusz);
- arkusze nr 18-20, 28-36, dla których nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy.

Wyższa liczba decyzji wskazuje na tereny o podwyższonym ruchu budowlanym, dla których zasadne może być sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim arkusz nr 11, 12, 40-42, 49-52. Świadczyć to może o potrzebie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.

Obszary dla których wydawana była największa liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w dużej mierze pokrywają się z arkuszami dla których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy (mapa nr 5).

Biorąc pod uwagę łącznie decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego, stwierdzono, że najwięcej decyzji wydanych zostało dla zabudowy mieszkaniowej – 46%. Duży udział mają decyzje dla zabudowy o funkcji usługowej i przemysłowo-usługowej – 30%. Decyzje celu publicznego stanowiły ok. 20% wszystkich decyzji, natomiast decyzje dla zabudowy związanej z rolnictwem - zaledwie 2% (mapy nr 6 i 7, tabela nr 4, wykres 2). Przedstawiona struktura decyzji ma swoje odzwierciedlenie w charakterze i strukturze funkcjonalno-przestrzennej Koła. Spośród najbardziej aktywnych obszarów zaznacza się stosunkowo duży udział zabudowy usługowej i przemysłowo-usługowej na obszarach arkuszy nr 10, 11, 12, 40, 41. Największy odsetek zabudowy mieszkaniowej odnotowany został dla arkuszy nr 40-42, 49, 51, 52. Zabudowa związana z rolnictwem dotyczyła jedynie arkuszy nr 5, 11, 12, 21. Duży udział inwestycji celu publicznego charakteryzuje arkusze nr 5, 9, 10, 12 i 50. Znaczny udział decyzji celu publicznego spowodowany jest znacznym pokryciem gminy planami miejscowymi, ponieważ inwestycje sieciowe, jak również wały przeciwpowodziowe, lokalizowane są niezależnie od stopnia zabudowania terenu. Dla arkuszy nr 28 i 36 wydawane były jedynie takie decyzje. Arkusz nr 28 położony jest na terenach niezabudowanych – łąki nadwarciańskie, natomiast dla arkusza nr 36 wydawane były głównie decyzje na terenie zamkniętym, nieobjętym planem miejscowym. W latach 2004-2015 wydanych zostało jedynie

9 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy oraz 2 decyzje odmawiające ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niewielka liczba negatywnych decyzji wynika głównie z ukształtowanej struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Liczbę wydanych decyzji z podziałem na obręby i przeznaczenie przedstawia tabela nr 3.

6. WNIOSKI

Na obszarze Gminy Miejskiej Koło obowiązują 34 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące ok 46,8% powierzchni gminy. Systematycznie sporządzane plany miejscowe powodują spadek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy prowadzona jest racjonalnie. Gmina nie jest narażona na wydawanie decyzji niezgodnych z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań. Spadająca liczba decyzji ma wpływ na mniejszą liczbę odwołań i procedur prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Spośród wszystkich planów miejscowych 11 sporządzonych zostało na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowią jedynie ok. 5% wszystkich planów miejscowych w gminie. Plany miejscowe o numerach 5, 10, 19 są niezgodne/sprzeczne z ustaleniami studium, natomiast plany miejscowe o numerach 7, 13, 14, 17, 20, 24, 28 są w części niezgodne/sprzeczne z ustaleniami studium. Sam dokument studium w swoich zapisach powinien być bardziej elastyczny, umożliwiając zachowanie istniejącej zabudowy, nie kolidującej z podstawową funkcją. Zdecydowanie największym błędem obowiązującego studium jest określenie zapisów dla sąsiedniej gminy Kościelec oraz gminy wiejskiej Koło. Takie rozwiązanie jest niezgodne z przepisami - studium musi być opracowane w granicach gminy, ponadto ustalenie dotyczące gmin sąsiednich w żaden sposób nie są dla nich wiążące. W pierwszej kolejności należy dokonać aktualizacji studium w zakresie ochrony powodziowej wynikającej z aktualizacji map zagrożenia powodziowego, w celu uniknięcia niezgodności zapisów nowych planów miejscowych ze studium uwarunkowań.

Studium powinno w większym stopniu zapewniać ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wskazywać obszary

dla których istnieje obowiązek opracowania planu miejscowego. Wyznaczenie terenów zabudowanych w studium powinno być poprzedzone analizą demograficzną dla miasta (a nie województwa jak w obecnym dokumencie) i ustaleniem chłonności terenu. W związku z wejściem w życie przepisów dotyczących ochrony krajobrazu w dniu 11 września 2015 r., proponuje się, żeby zmiana studium sporządzona została po opracowaniu przez organy samorządu województwa audytów krajobrazowych oraz ustalenia polityki dotyczącej m. in. reklam w uchwale, która będzie aktem prawa miejscowego. Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy o planowaniu w studium uwarunkowań trzeba będzie uwzględnić:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

W zależności od potrzeb Gmina Miejska Koło może przystąpić do sporządzenia uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także zasad i warunków sytuowania szyldów, która będzie nowym aktem prawa miejscowego, obejmującym całą gminę.

Zarówno w studium jak i w planach miejscowych nie należy używać pojęcia „adaptacja”, które budzi wątpliwości interpretacyjne. Duża część planów miejscowych nie zawiera zapisów dotyczących ochrony akustycznej, zakazu lub dopuszczenia lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko. Największe kontrowersje budzi plan obejmujący obszar Starego Miasta, który pozwala na zbyt dużą ingerencje w historycznie ukształtowany krajobraz, dlatego sugeruje się przystąpienie do zmiany tego dokumentu.

Postuluje się opracowanie planów miejscowych dla arkuszy o numerach:

- 11, 12 (w rejonie ulic Zakładowej, Toruńskiej, Towarowej);
- 40-42 (w rejonie ulic Dąbskiej, Plater, Żeromskiego, Rawity-Witanowskiego-
droga krajowa 92);
- 49-52 (w rejonie ulic Dąbrowskiego, Krańcowej, Bogumiła, Rawity-
Witanowskiego- droga krajowa 92).

Dla tych obszarów wydanych zostało najwięcej decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia studium dotyczące objęcia planami miejscowymi całej powierzchni miasta ocenia się bardzo korzystnie, ale należy ustalić przynajmniej harmonogram uchwalania planów miejscowych, który należy aktualizować w zależności od potrzeb i utrudnień w opracowywaniu planów. Jedynie systematyczne prace nad planami miejscowymi, opartymi na jednoznacznym i klarownym dokumencie studium uwarunkowań pozwolą na aktywne prowadzenie polityki przestrzennej w gminie.

7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Najważniejszym zadaniem na najbliższe lata w Gminie Miejskiej Koło jest uchwalenie nowego, aktualnego studium uwarunkowań.

Należy równie rozpocząć prace związane z opracowaniem planów miejscowych dla obszarów arkuszy geodezyjnych 11, 12, 40-42, 49-52. Spośród wymienionych arkuszy priorytetowe są obszary oznaczone numerami 11, 12, 40, 41, 52.

W roku 2015 przewiduje się:

1. Analizę przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w tym:
 - a) propozycja zmian do wprowadzenia w nowym studium,
 - b) kontakt z organami samorządu województwa w celu ustalenia terminów sporządzenia audytów krajobrazowych,
2. Dalsze prace nad planami w opracowaniu:
 - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego;
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Toruńska, 20 Stycznia, Bolesława Prusa.

W roku 2016 przewiduje się:

1. Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2. Uchwalenie planów:
 - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego;
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie

ulic: Toruńska, 20 Stycznia, Bolesława Prusa;

4. Przystąpienie do sporządzenia częściowej zmiany planów oznaczonych nr 13, 15, 21.
5. Przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla arkuszy geodezyjnych nr:
 - a) 11, 12 (w rejonie ulic Zakładowej, Toruńskiej, Towarowej);
 - b) 40-42 (w rejonie ulic Dąbskiej, Plater, Żeromskiego, Rawity-Witanowskiego- droga krajowa 92);
 - c) 49-52 (w rejonie ulic Dąbrowskiego, Krańcowej, Bogumiła, Rawity-Witanowskiego- droga krajowa 92).

W roku 2017 przewiduje się:

- 1) Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Uchwalenie planów miejscowych dla których opracowania przystąpiono w 2016 r.;
- 3) Przystąpienie do opracowania planów miejscowych dla pozostałych obszarów (w zależności od potrzeb, systematycznie dla całego obszaru).

8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE – MAPY

9. ZAŁĄCZNIKI TABELARCZYNE

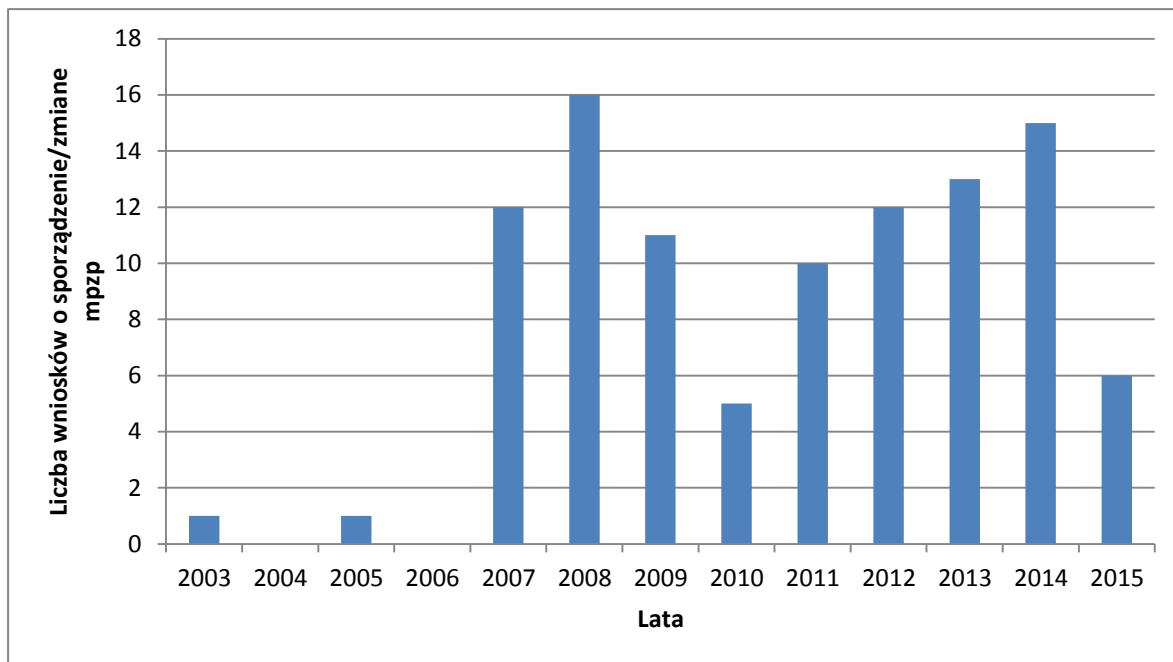
Tabela 1 Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015

Rok	Liczba wniosków	Wnioski przyjęte
2003	1	1
2004	0	0
2005	1	0
2006	0	0
2007	12	9
2008	16	7
2009	11	7
2010	5	4
2011	10	6
2012	12	5
2013	13	6
2014	15	5
2015	6	3
suma	95	49

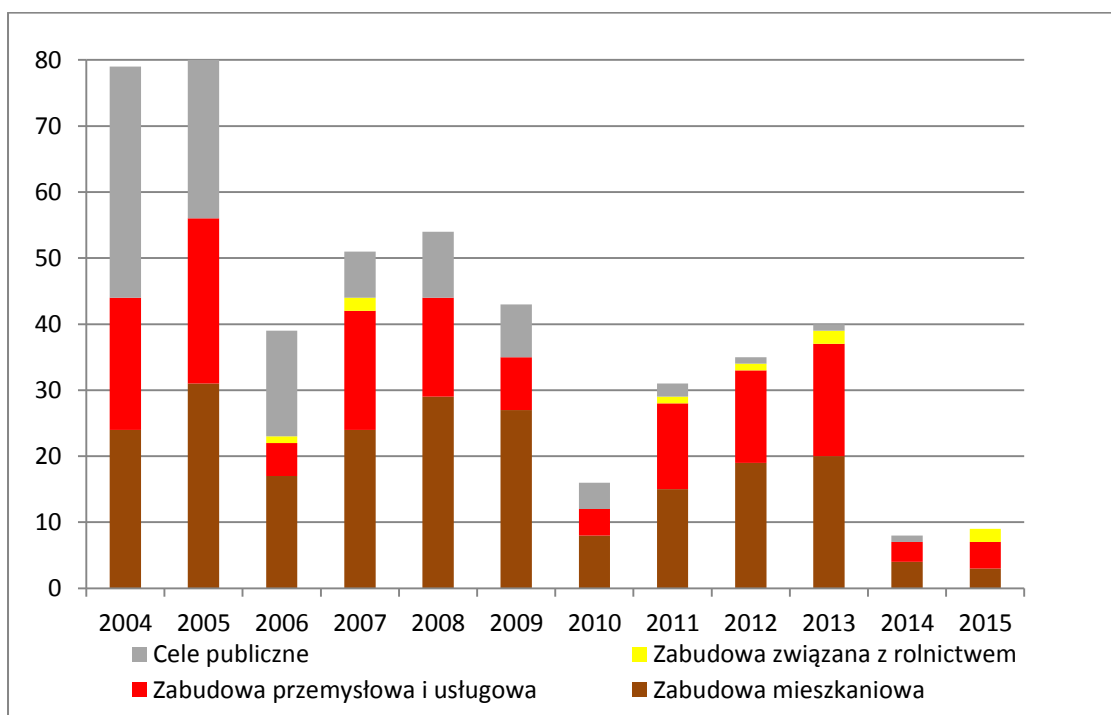
Tabela 2 Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015 wg arkuszy

Arkusz	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1									1				
2					1	2		1	1				
3									1	2			
4									1			1	
5									1				
6									1			1	
7									1				
8					1				1				
9									1				
10									2		1		
11					1				1			1	
12					1				1				
13					1				1				
14					1				2				
15					1				2	1	1		
16									1				
17					1								
18					1								
19													
20													
21					1								
22					1	1	1						
23					1				1				
24					1	1							
25					3	1	1			1			
26					1		1				1		1
27	1				1	1	1	1			1		1
28					1						2		
29			1			2					1	1	
30						1					1	2	2
31					1							1	
32					1	3						1	
33					1	1	1				3	7	1
34					1		2						
35						2						1	
36						2	1			2		1	
37									1	1			
38									1		1		
39										1			
40										1			
41													
42													
43									1	1			
44									2	2	1		
45													
46													
47					1		1		2	1	1		
48					1	1	1	3					1
49													
50			1			1					2	1	
51					2		1						
52													
53													
54										1			

10. ZAŁĄCZNIKI – WYKRESY



Wykres 1 Liczba wniosków o sporządzenie/zmianę miejscowego planu w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015



Wykres 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015 według funkcji zabudowy

11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załączniki graficzne – mapy:

Mapa 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Miejskiej Koło.

Mapa 2 Wnioski o sporządzenie/zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Miejskiej Koło.

Mapa 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania na obszarze Gminy Miejskiej Koło.

Mapa 4 Decyzje o warunkach zabudowy wydane na obszarze Gminy Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Mapa 5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na obszarze gminy Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Mapa 6 Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego wydane na obszarze Gminy Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Mapa 7 Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego wydane na obszarze Gminy Miejskiej Koło z podziałem na funkcje w latach 2004-2015.

Mapa 8 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Koło w latach 2004-2015. Synteza.

Mapa 9 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Miejskiej Koło na tle map zagrożenia powodziowego

Załączniki tabelaryczne:

Tabela 1 Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Tabela 2 Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015 wg arkuszy.

Tabela 3 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wg arkuszy i funkcji zabudowy, w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Załączniki – wykresy :

Wykres 1 Liczba wniosków o sporządzenie/zmianę miejscowego planu w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015.

Wykres 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w Gminie Miejskiej Koło w latach 2004-2015 według funkcji zabudowy.