

**UCHWAŁA NR XLVII/427/2014  
RADY MIEJSKIEJ W KOLE**

z dnia 23 kwietnia 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. Nr 594 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kole Nr XXXV/310/2013 z dnia 29 maja 2013r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Kole uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalonej uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
- 2) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru;
- 3) oznaczenia projektowanych dróg publicznych wg obowiązującego planu przylegającego do granic obszaru: KD-3 – projektowana droga klasy drogi lokalnej, KD-4 - projektowana droga klasy drogi dojazdowej.

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

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych: remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, obiektów i urządzeń reklamowych, obiektów budowlanych systemu informacji miejskiej; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 4) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie;
- 7) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 9) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.**

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej i pieszko-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

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

4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 7. 1.** Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami lub w odległości 1,5m od tej granicy.

3. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

**§ 8. 1.** Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013r poz. 627), w szczególności: teren objęty planem nie podlega obszarowym formom ochrony przyrody, na terenie nie występują obiekty przyrodnicze podlegające indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej.

2. Teren objęty planem nie jest zaliczony do obszarów osuwania się mas ziemnych, nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych, nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest ustanowiony terenem górniczym.

**§ 9.** Obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego Turek - Konin – Koło. W celu ochrony obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

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

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach oraz w budynkach i pomieszczeniach objętych ochroną akustyczną.

3. Tereny oznaczone symbolami MN/U i MN,U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 11.** Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz przepisami odrębnymi w szczególności z planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy miejskiej;

- 3) zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
- 4) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 6) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz relikty archeologiczne, nie występują dobra kultury współczesnej.

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

#### **Rozdział 5.**

#### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 13. Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych. Dopuszcza się ich prowadzenie przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 4) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 5) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika;
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;

- 9) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa gazowe i płynne oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych o sprawności wynoszącej powyżej 80%;
- 10) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

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

- 1) Potrzeby parkingowe o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie określają inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach MN/U i MN,U (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu, lub dwa postojowe);
- 3) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

**§ 16. 1.** Teren objęty planem przylega do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 473 możliwa jest za pośrednictwem istniejących zjazdów. Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 473. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, który jest zabroniony.

2. Na obszarze planu wyznacza się drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDW, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do uchwały.

3. W wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 17. 1.** Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z minimalnymi powierzchniami działek określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych ( Dz. U. z 2009r Nr 124, poz.1030).

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady rozmieszczania reklam oraz obiektów wysokich.**

§ 18. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych systemu informacji miejskiej, budowli i urządzeń służących reklamie. Maksymalna wysokość tych obiektów nie może przekroczyć 6m.

2. Obiekty budowlane systemu informacji miejskiej, budowle i urządzenia służące reklamie należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz w odległości nie mniejszej niż 6m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej oraz 5m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej.

3. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków, na dachach budynków, na ogrodzeniach, poza szyldami informującymi o usługach prowadzonych na terenie danej nieruchomości.

4. Na obszarze planu nie projektuje się lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t.

## **Rozdział 8.**

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

§ 19. 1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.

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

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

§ 21. Brak innych ogólnych i szczegółowych ustaleń, zasad, wymagań, parametrów, wskaźników, gabarytów oznacza dowolność w tym względzie z koniecznością stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 9.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MN/U.**

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN/U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 10m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,6;

2) ustala się zabudowę z dachami płaskimi lub stromymi: jednospadowymi, dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

3) elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, garażowych i gospodarczych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

## **Rozdział 10.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MN,U.**

§ 25. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN,U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN,U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,8;

- 3) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami usługowymi o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku a także wolnostojące budynki usługowe o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 250m<sup>2</sup> oraz budynki gospodarcze i budynki garażowe;
- 4) ustala się zabudowę z dachami płaskimi lub stromymi: jednospadowymi, dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 5) elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowych i gospodarczych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

## **Rozdział 11.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U.**

§ 28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,8;

2) ustala się zabudowę z dachami płaskimi lub stromymi: jednospadowymi, dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

3) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną liczbę budynków.

## **Rozdział 12.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.**

§ 31. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

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

2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.



**DZIAŁ III.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**  
**Rozdział 13.**  
**Ustalenia końcowe**

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

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 35. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Koła.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Kole

  
**Urszula Pękacz**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA W REJONIE ULIC:  
DABSKIEJ, CEGIELNIANEJ  
SKALA 1:1000**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA  
SKALA 1 : 10 000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU  
OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO



## OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
— LINE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA  
— NIEPRZERWISTE LINIE ZBUDOWY



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW  
PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:**

dnw 4T3 OZNACZENIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ PRZYŁĘGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU  
dg 497652P OZNACZENIE DROGI GMINNEJ PRZYŁĘGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU  
KD-3 PROJEKTOWANA DROGA KLASY DROGI LOKALNEJ  
KD-4 PROJEKTOWANA DROGA KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

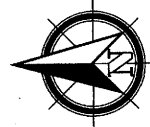
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA W REJONIE ULIC:  
DABSKIEJ, CEGIELNIANEJ

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracował zespół projektowy:  
Główny projektant: mgr inż. arch. Aleksandra Wojciechowska  
Projektant: mgr inż. arch. Nikodem Wojciechowski

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KOŁE  
NR XLVII/427/2014 Z DNIA 23 KWIEŚNIA 2014 R.

SKALA  
1:1000



0 10 20 30 40 50 60

**SKALA 1 : 1 000**



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XLVII/427/2014  
Rady Miejskiej w Kole  
z dnia 23 kwietnia 2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
- lista nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Kole rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się w części uwagi która wpłynęła do projektu planu.

Pan M.R. aktualny właściciel działek o nr ewid. 27 i 28 arkusz mapy 44, położonych w obrębie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej dnia 25 lutego 2014r w czasie wyznaczonym do składania uwag wniósł uwagi dotyczące tych działek, wniósł o:

*„rozważenie lub uwzględnienie w całości zagadnień dotyczących następujących parametrów:*

- *Przeznaczenie tylko pod zabudowę usługową U / usługi nieuciążliwe, jak na działkach sąsiednich/ lub usługową z możliwością zabudowy mieszkaniowej MN,U,*
- *Bez ograniczenia powierzchni zabudowy np. do 250m<sup>2</sup>, jak to miało miejsce obecnym planie zagospodarowania, powoduje że właściciele działek o większej powierzchni nie mogą w pełni wykorzystać terenu i zmuszeniu będą do dzielenia na mniejsze działki, jak na działce sąsiedniej przeznaczonej na usługi U.,*
- *Wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%*
- *Minimalna powierzchnia biologicznie czynna do 15% dla zabudowy usługowej i do 25% dla zabudowy mieszkaniowej,”*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

- działkę o nr ewid. 27 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oznaczone symbolem MN,U;

- działkę o nr ewid. 28 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku oznaczone symbolem MN/U.

Burmistrz Miasta Koła postanowił uwzględnić w części uwagi wniesione przez Pana M.R. Zwiększono maksymalną intensywność zabudowy na wszystkich terenach objętych sporządzanym planem o 0,3, także zmniejszono na wszystkich terenach objętych planem maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o 10%, co jednakowo na wszystkich działkach poprawia warunki inwestowania, nie ma znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze i inne ustalenia planu, nie wymaga ponowienia procedury planistycznej. Tak zmienione parametry zagospodarowania działek nie osiągają parametrów żądanych w wyżej wymienionych uwagach.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 27 i 28 pod usługi nieuciążliwe lub pod dominujące usługi z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

W treści uwagi Pan M.R wniósł o rozważenie lub uwzględnienie w całości uwag. Należy więc zauważyć, że zgodnie z treścią tej uwagi już samo rozważenie jest dla składającego uwagę

satysfakcjonujące. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem decydującym o nie rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag jest Rada Miejska w Kole.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego jest formą sprecyzowania prawa własności, jego zapisy mogą ingerować w prawo własności. Zgodnie z art. 6 ust. 1 z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Z kolei art. 6 ust. 2 cyt. ustawy stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Plan miejscowy zgodnie z art.14 ust.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Zgodnie z art. 15 burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru planu. Artykuł 17 tej ustawy wskazuje kolejne czynności proceduralne, niezbędne dla sporządzenia planu. Plan nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień osób. Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy może, zgodnie z art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r poz. 594 ze zm.) zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Sporządzając plan miejscowy należy odpowiednio wyważyć interes publiczny i interes prawny poszczególnych właścicieli gruntów.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej Burmistrz Miasta Koła przestrzegał procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do dnia 29 sierpnia 2013r. W projekcie planu uwzględniono wnioski złożone do planu w terminie przewidzianym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Także uwzględniono w części wniosek, złożony dnia 26 sierpnia 2013r, aktualnych wówczas właścicieli działek o nr ewid. 27 i 28 arkusz mapy 44, Państwa A.K. i S.K. którzy wnieśli o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niską, z możliwością usług nieuciążliwych, do wniosku załączyli propozycję podziału terenu na 9 działek oraz drogę gminną włączoną do ulicy Dąbskiej – drogi wojewódzkiej. Wniosek uwzględniono w części przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową i usługową MN,U oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług MN/U. Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej wyznaczenia w planie nowej drogi gminnej z uwagi na niezgodność odległości planowanego skrzyżowania wnioskowanej drogi z drogą wojewódzką z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r Nr 43, poz. 430 ze zm.) oraz z powodu sprzeczności wniosku z wnioskiem zarządcy drogi Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, który nie wyraził zgody na nowe bezpośrednio zjazdy z drogi wojewódzkiej. Zgodnie z §9 ust.1 pkt 4 w/w rozporządzenia droga klasy G ( jaką jest ulica Dąbska - droga wojewódzka) powinna mieć połączenia z drogami klasy nie niższej niż L ( wyjątkowo klasy D) w odstępach na terenie zabudowy nie mniejszych niż 500m, w wyjątkowo dopuszcza się odstępy nie mniejsze niż 400m. Tutaj aktualnie istniejący odstęp między skrzyżowaniem ulicy Dąbskiej z ulicą M. Skłodowskiej-Curie i skrzyżowaniem z ulicą Cegielnianą wynosi tylko 270m. Nie ma zatem żadnej możliwości wykonania dodatkowego skrzyżowania. Sporządzony projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu. Sporządzony projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu. W czasie kończenia opiniowania i uzgadniania planu, dnia 17 grudnia 2013r wpłynął wniosek Pana M.R. nowego właściciela działek o nr ewid. 27 i 28.

Pan M.R. jest właścicielem ok.26% terenu objętego sporządzanym planem. Wniósł między innymi o zaprojektowanie na tym terenie zabudowy usługowej jako samodzielnej lub jako dominującej, bez ograniczania powierzchni zabudowy obiektów. Sporządzony, zaopiniowany i uzgodniony plan nie był w tym zakresie zgodny z oczekiwaniami nowego właściciela. W związku z powyższym Burmistrz Miasta już na tym etapie rozważał zasadność i możliwość sporządzenia

nowego projektu planu, zgodnego z wnioskiem nowego właściciela działek o nr ewid. 27 i 28 i w związku z tym ponownienia procedury planistycznej, która dla stworzenia równych praw dla wszystkich zainteresowanych musiałaby być powtórzona od początku, musiałaby się zacząć od ponownienia ogłoszenia o możliwości składania wniosków, następnie należałoby sporządzić nowy projekt i powtórzyć jego opiniowanie i uzgadnianie. Z uwagi na stwierdzenie niezgodności wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony praw innych właścicieli działek postanowiono o kontynuowaniu procedury planistycznej, przygotowaniu projektu do wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z zawartą umową na sporządzenie projektu planu uzyskane opinie i uzgodnienia przekazano projektantowi planu, który zgodnie z zawartą umową w terminie 2 tygodni od ich przekazania, zobowiązany był przygotować projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Do dnia 10 stycznia 2014r zakończono II etap prac nad projektem planu – wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, projekt został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do wglądu przesłano do miejscowej prasy. Dnia 21 stycznia 2014r ukazało się ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt był udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2014r do 20 lutego 2014r. Dnia 11 lutego 2014r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu. Właściciel działek o nr ewid. 27 i 28 nie brał udziału w dyskusji. Do dnia 7 marca 2013r można było składać uwagi do projektu planu. Dnia 25 lutego 2014r, wpłynęła uwaga Pana M.R.

Dla terenu objętego opracowaniem do czasu wejścia w życie nowego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbska, Sienkiewicza, Rawity – Witanowskiego, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/279/05 Rady Miejskiej w Kole z dnia 30 sierpnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 10.11.2005r Nr 155 poz.4217). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbska, Sienkiewicza, Rawity – Witanowskiego dla terenu objętego sporządzanym nowym planem w tym dla działek o nr ewid. 27 i 28 przewiduje następujące przeznaczenie terenów:

**MNU-2** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących,

**MNU-3** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne

Intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego, który zastąpi na wyznaczonym terenie plan obowiązujący było przede wszystkim przeznaczenie działek o nr ewid. 23, 24, 25, 26 pod usługi. Na pozostałych terenach przewidywano pozostawienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Plan miejscowy musi być sporządzony w sposób nie naruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art.20 ustawy o p. i z. p.). Burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o p. i z. p.) Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wraz z analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, na podstawie art.14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonał Burmistrz Miasta Koła, stwierdzając zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz możliwość ustalenia przeznaczenia części terenu pod usługi oraz przeznaczenia pozostałych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalona uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r. przeznaczająca teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną symbolem MN. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje: *„Tereny przeznaczone pod zabudowę obejmują tereny już zainwestowane oraz tereny stanowiące rezerwy inwestycyjne. Wskazane w studium podstawowe przeznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno być uzupełniane o funkcje towarzyszące. (...) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną symbolem MN (...) mogą być uzupełniane usługami podstawowymi - niewielkimi obiektami usługowymi, oraz usługami ogólnomiejskimi.*

Uzupełnienie oznacza, iż dominującą funkcją na terenie powinna być funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zapewnia sporządzony projekt nowego planu miejscowego.

Sporządzony projekt planu przewiduje przeznaczenie ok. 10% terenu wyłącznie pod usługi – U oraz wszystkie pozostałe tereny pod zabudowę mieszaną mieszkaniowo-usługową. Teren przeznaczony pod usługi U ma bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 473 – jednej z dróg wjazdowych do miasta. Ze względu na taką dostępność terenu usługi będą miały charakter ogólnomiejski. Na około 40% terenu zaprojektowano zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług MN/U z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne jednorodzinne na 40% powierzchni całkowitej budynku. Na ok. 50% powierzchni planu zaprojektowano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową - MN,U, gdzie może być realizowana na poszczególnych działkach także wolnostojąca zabudowa usługowa, ograniczona przez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu usługowego wynoszącą do 250m<sup>2</sup>. Przy czym należy zauważyć, że część tych terenów jest już zabudowana. Aktualnie około 13% terenu jest zabudowane zabudową mieszkaniowo-usługową. Uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami zaplanowano w celu nie naruszania praw nabytych właścicieli działek w związku z dotychczas obowiązującym planem, jako dopuszczone w studium uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niewielkie obiekty usługowe.

Działki o nr ewid. 27 i 28, o łącznej powierzchni 1,1419ha, stanowią około 26% powierzchni terenu objętego planem. Nowy właściciel tych działek wniósł o przeznaczenie działek pod zabudowę usługową, ewentualnie pod zabudowę usługową z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zatem o dominującą funkcję usługową. Uwzględnienie wniosku nowego właściciela działek poprzez zaprojektowanie zabudowy usługowej ( jako podstawowej lub dominującej ) dodatkowo na 26% terenu objętego planem spowodowałoby, iż na 36% powierzchni terenu dominowały by usługi. Część terenu jest już zabudowana zabudową mieszkaniowo-usługową. Jest to około 13% powierzchni terenu planu. Pozostawienie na pozostałych terenach, na działkach niezabudowanych usług jako funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej także w postaci obiektów wolnostojących spowodowałoby, iż w wyniku realizacji planu, większość terenu mogłaby zostać przeznaczona pod usługi, a nie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co narusza ustalenia obowiązującego studium. Uwzględnienie wniosku Pana M.R. spowodowałoby konieczność ograniczenia praw właścicieli wszystkich pozostałych niezabudowanych działek oznaczonych w aktualnym planie symbolami MNU-2 i MNU-3 i przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Należałoby powtórzyć całą procedurę sporządzania planu, sporządzić projekt przeznaczający wszystkie działki niezabudowane oraz zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, które są przeznaczone w sporządzonym projekcie planu pod MN/U i MN,U wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Sporządzając projekt planu Rada Miasta korzystając z „władztwa planistycznego” ma obowiązek wyważyć interes prawny wszystkich właścicieli gruntów oraz interes publiczny. Po szczegółowym rozważeniu uwag wniesionych przez nabywcę działek o nr ewid. 27 i 28 arkusz mapy 44 stwierdza się, że nie ma możliwości uwzględnienia wniosku w sposób nie naruszający praw innych właścicieli gruntów w sposób zgodny z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalona uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r, stąd za niezasadne uznano ponowienie procedury planistycznej w celu uwzględnienia uwag.

Burmistrz miasta dokonał analizy czy ustalenia nowego planu nie naruszają praw nabytych właściciela działek. W szczególności rozważono, czy aktualny właściciel działek o nr ewid. 27 i 28 ma niekorzystnie zmienione warunki inwestowania w nowym planie w stosunku do planu obowiązującego w momencie zakupu działek.

#### Dotychczas obowiązujący plan dla działki o nr ewid. 27:

**MNU-2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących

- na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowana na każdej działce budowlanej 40% ale nie więcej niż 250m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki,



- wysokość zabudowy do 10m,
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki – 20m.

Projektowane w nowym planie przeznaczenie dla działki o nr ewid. 27:

**MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa

dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,8;
- na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami usługowymi o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku a także wolnostojące budynki usługowe o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 250m<sup>2</sup> oraz budynki gospodarce i budynki garażowe;

Dotąd ograniczona była powierzchnia zabudowy na każdej działce, zarówno zabudowanej budynkiem mieszkalnym jak i budynkiem mieszkalnym z wbudowaną częścią usługową jak i zabudowaną wolnostojącym budynkiem usługowym – do 250m<sup>2</sup>. Ze względu na konieczność zgodności planu ze studium, które ustala na obszarze planu zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ograniczona jest możliwość lokalizacji obiektów usługowych. W nowym planie nie ograniczono wielkości powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak było dotąd, ograniczono zgodnie ze studium wyłącznie powierzchnię zabudowy budynków usługowych, realizując zapis w studium dopuszczający niewielkie obiekty usługowe. Dotąd powierzchnia zabudowy działki zapisana w ustaleniach planu wynosiła do 40% (co nie mogło być osiągnięte przy minimalnej działce 1000m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 250m<sup>2</sup>). W nowym planie możliwość zabudowy działki została określona odmiennie – wskaźnikiem intensywności zabudowy - ze względu na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalny wskaźnik wynoszący do 0,8 oznacza, iż dla obiektów dwukondygnacyjnych można zabudować do 40% powierzchni działki, a więc powierzchnią zabudowy jak planie aktualnym. Wysokość zabudowy do 10m została ustalona bez zmian, powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% - wobec dotychczasowego minimum 50% poprawiła warunki inwestowania na działkach.

Dotychczas obowiązujący plan dla działki o nr ewid. 28.

**MNU-3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne

- na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy
- możliwość zabudowy wyłącznie w wąskim pasie ograniczonym liniami zabudowy od strony drogi dojazdowej oraz od tyłu działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowana na każdej działce budowlanej 30% ale nie więcej niż 200m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 8m,
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu działki – 20m.

Projektowane w nowym planie przeznaczenie dla działki o nr ewid. 28:

**MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku.

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 10m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6m;
- maksymalna wysokość budowli – 6m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,6.

Nowy plan znacząco poprawia możliwości inwestowania na działkach, nie ogranicza terenu zabudowy tylną linią zabudowy, nie ogranicza powierzchni zabudowy na działce do 200m<sup>2</sup>, zwiększa wysokość zabudowy, zmniejsza minimalną powierzchnię działki budowlanej. Zgodnie z obowiązującym prawem jednoznacznie wskazuje na wielkość powierzchni wbudowanych usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku. Dotąd powierzchnia zabudowy działki w zapisie planu wynosiła do 30% (co nie mogło być osiągnięte przy minimalnej działce 1000m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 200m<sup>2</sup>). W nowym planie możliwość zabudowy działki została określona odmiennie – wskaźnikiem intensywności zabudowy - ze względu na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalny wskaźnik wynoszący do 0,6 oznacza, iż dla obiektów dwukondygnacyjnych można zbudować do 30% powierzchni działki. Dla porównania dotąd na działce o powierzchni 1000m<sup>2</sup> można było zlokalizować budynki o łącznej powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup>. Aktualnie na działce o tej samej powierzchni można zlokalizować budynki o maksymalnej powierzchni zabudowy do 300m<sup>2</sup>.

Należy zauważyć, że teren objęty sporządzanym planem, to teren na stoku, o znacznym kącie nachylenia stoku. Od granicy terenu z drogą wojewódzką – ulicą Dąbską a północną granicą planu nachylenie stoku wynosi 7,5% - na 200m różnica poziomów wynosi 15m. Z tak znacznego nachylenia stoku wynika konieczność wyznaczenia w zagospodarowaniu działek budowlanych znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej, która zabezpiecza przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych na drogę wojewódzką. Powierzchnię tę zmniejszono w stosunku do obowiązującego dotąd planu tylko o 10% dla terenów MN,U i MN/U oraz o 20% dla terenu U.

Reasumując, sporządzany plan miejscowy nie narusza praw właściciela gruntów, uwzględnił wnioskowane przeznaczenie terenu określone przez właścicieli działek składających wnioski w ustawowym terminie, jest zgodny z aktualnym studium. Nie ma możliwości przeznaczenia terenu działek o nr ewid. 27 i 28 pod dominujące usługi w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwag bez naruszenia praw osób trzecich.

Rada Miejska w Kole wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie władztwo planistyczne, którego w jakikolwiek sposób gmina nie nadużywa. Zgodnie z artykułem 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustawa ustala tryb postępowania w przypadku konieczności ograniczenia prawa własności przez plan miejscowy, czym jednoznacznie stwierdza, że jest on dopuszczalny, tym samym jest możliwe ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, czy ograniczenie w możliwości korzystania z

nieruchomości. Jednak uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości stanowiącej aktualnie własność wnoszącego uwagi Pana M.R. zwiększa wartość tej nieruchomości. Zwiększa teren zabudowy, nie ograniczając go liniami zabudowy wyznaczonymi tylko wzdłuż dróg, zwiększa intensywność zabudowy. Po wejściu w życie planu miejscowego Pan M.R. będzie mógł wydzielić większą ilość działek.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Miejskiej w Kole**  
*Urszula Pękacz*



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr XLVII/427/2014  
Rady Miejskiej w Kole  
z dnia 23 kwietnia 2014r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Kole rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie zaopatrzenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych przy czym:
  - a) Rada Miejska podejmuje uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie budowy wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
  - b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków inwestycyjnych w roku budżetowym,
  - c) zmiana kwot wydatków na realizację zadań następuje w drodze uchwały Rady Miasta zmieniającej zakres lub wstrzymującej ich wykonywanie,
  - d) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
  - e) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kole  
*Urszula Pękacz*



## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY Nr XLVII/427/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 23 kwietnia 2014 roku

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

Uchwała Nr XXXV/310/2013 Rady Miejskiej w Kole w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej została podjęta dnia 29 maja 2013 roku.

Procedura sporządzania zmiany planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze zakupione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole.

Dnia 30.07.2013r ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim” oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tego samego dnia, tej samej treści obwieszczenia umieszczono na tablicach ogłoszeń i słupach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego. Wnioski do planu można było składać do dnia 29.08.2013 r.

Dnia 31.07.2013 r. zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Do dnia 04.09.2013r wpłynęły wnioski od organów i instytucji zawiadomionych na piśmie, oraz trzy wnioski od osób fizycznych – właściciele działek. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych.

Dnia 21.10.2013 r. projekt planu przekazano Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Dnia 25.10.2013 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywnie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 05.11.2013r został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez większość organów i instytucji wskazanych w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 r. poz. 1235 ze zm.), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. 2011 r. Dz. U. Nr 212 poz. 1263 ze zm.). Dodatkowo, z ostrożności procesowej, dnia 17.12.2013 r. projekt planu przesłano do uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu. Uzgodnienie to uzyskano dnia 30.12.2013 r. Projekt planu nie wymagał uzyskania opinii Państwowej Straży Pożarnej oraz z wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, ponieważ na terenie objętym planem oraz w sąsiedztwie nie ma i nie planuje się zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust.5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Tereny objęte planem znajdują się w granicach administracyjnych miasta Koła, zatem nie wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne. Na terenie nie występują grunty leśne.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 21.01.2014 r. ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Tego samego dnia, tej samej treści obwieszczenia umieszczono na tablicach ogłoszeń i słupach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na

środowisko do publicznego wglądu trwało w terminie od 29.01.2014 r. do 20.02.2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 11.02.2013 r. Uwagi do planu można było składać do dnia 07.03.2014 r.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Do projektu wpłynęły uwagi właściciela działek. Uwagi zostały dnia 24.03.2014 r. rozpatrzone przez Burmistrza Miasta. Burmistrz Miasta rozpatrzył uwagi w części pozytywnie, w części negatywnie. Nieuwzględnione uwagi zostały przedstawione w załączniku nr 2 do uchwały.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Dąbskiej, Cegielnianej”.

Burmistrz Miasta Koła



Mieczysław Drożdżewski