

U C H W A Ł A Nr XXIV/198/2012

RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 29 sierpnia 2012r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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) w związku uchwałą Nr VIII/58/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 27 kwietnia 2011r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła 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: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki 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: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki, 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;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) dominanty kompozycji przestrzennej.

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.

Ilekcroć 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:
 - a) Nie należy sytuować budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg wewnętrznych. Dopuszcza się tu sytuowanie innych obiektów budowlanych i urządzeń w szczególności takich jak: podziemne obiekty budowlane, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, 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.
 - b) Nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych. Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych: remonty obiektów budowlanych istniejących, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, budowli służących reklamie oraz urządzeń służących reklamie, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, 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.
 - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznacza możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy.
 - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wyznaczone równoległe do granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach nie mniejszych niż 3m lub 4m lub w sposób dopuszczony w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, bezpośrednio przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku, na każdej działce lub nieruchomości gruntowej stanowiącej jedną własność, budynek musi przylegać do tej linii minimum na 70% długości tej linii, przed obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się wysunięcie do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 5) 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;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu bilansowany w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, po

- spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 8) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
 - 10) usługach nieuciążliwych, funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia i usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach odrębnych dla określonego przeznaczenia terenu;
 - 11) usługach uciążliwych, funkcjach uciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia i usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub które powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach odrębnych dla określonego przeznaczenia terenu;
 - 12) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 5.

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

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **U, KG** – tereny usług oraz garaży i parkingów;
- 5) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 6) **C** – tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 7) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 8) **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 9) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 10) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.

§ 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 5, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 12, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: KD-Z, KD-L, KD-D.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem przeznaczenie terenów i lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych oraz dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty należących do

zadań własnych gminy 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, których powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m².

§ 7.

Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie: ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.

§ 8.

1. Obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrody i krajobrazu.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu, usuwanie drzew i krzewów na terenach przeznaczonych do zabudowy, przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych może być uzależnione od przesadzenia lub zastąpienia drzew i krzewów innymi drzewami i krzewami,
 - b) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej.
3. Na terenach zabudowy należy przestrzegać wymaganej ilości powierzchni biologicznie czynnych określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są ustanowione terenami górniczymi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 9.

Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska, który jest zbiornikiem wód czwartorzędowych objętym reżimem wysokiej ochrony, a także na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego Turek - Konin – Koło. W celu ochrony obszarów GZWP 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 terenach 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 4U, 5U, 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, US, KDW zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
4. Nie dopuszcza się inwestycji mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na sąsiednich terenach podlegających ochronie akustycznej. W przypadku, gdy linia kolejowa powodować będzie przekroczenie hałasu, na terenach, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach odrębnych, zarządzający linią kolejową powinien zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające dotrzymanie standardów jakości środowiska. Urządzenia związane z ochroną akustyczną należy lokalizować na terenie kolejowym.
5. Tereny oznaczone symbolem MW kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
6. Tereny oznaczone symbolem MN,U kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
7. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi;
- 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 5.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12.

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz relikty archeologiczne.
2. Za dobro kultury współczesnej uznaje się obiekt kościoła p.w. Matki Bożej Częstochowskiej wybudowany w latach 80-tych XX w., z inicjatywy księdza Stanisława Opałko, w formie wielościanu symbolizującego barkę z wieżami w formie masztów. Ustala się ochronę formy architektonicznej obiektu zrealizowanego wg projektu architekta Aleksandra Hołasa. Zakazuje się wprowadzania zmian formy architektonicznej głównej bryły budynku.

3. Ukształtowania wymagają projektowane nowe południowej pierzeje terenów 2MN,U i 3MW, przy ulicach Blizna i Miodowa stanowiące obudowę wnętrza urbanistycznego przed kościołem. Dopuszcza się tu możliwość remontów budynków aktualnie wysuniętych przed obowiązującą linię zabudowy, nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Po rozbiórce obiektów istniejących, nową pierzeję zabudowy należy realizować w sposób zwarty, tworząc ją przy obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z wymogami określonymi w §4 pkt. 4. W celu możliwości realizacji zwartych pierzei, dopuszcza się na terenach 2MN,U i 3MW możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od tych granic.
4. Wschodnią pierzeję ulicy 1KD-D, należy wykonać w sposób zwarty, tworząc ją przy obowiązujących liniach zabudowy wyznaczonych na terenach 1MN,U i 3MN,U zgodnie z wymogami określonymi w §4 pkt. 4. W celu możliwości realizacji zwartych pierzei, dopuszcza się na terenach 1MN,U i 3MN,U możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od tych granic.
5. Ustala się obowiązek wykonania dominanty kompozycji przestrzennej na terenie 4U na zakończeniu perspektywy ciągu ulicy KDW i głównego ciągu pieszego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Miejsce formalnie ważne – dominantę układu należy akcentować poprzez urozmaicenie formy architektonicznej obiektu lub zwiększenie wysokości lub poprzez wykonanie innej formy dachu lub zmiany nachylenia połaci dachowych.
6. Na terenach objętych planem, o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innych ustaleń, zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu innego niż: tymczasowe wykorzystywanie terenu dla lokalizacji urządzeń reklamowych, kiosków usługowych i handlowych o powierzchni zabudowy do 25m², sezonowych straganów oraz tymczasowego wykorzystania terenu na cele terenów zieleni, sportu i rekreacji. Zakazuje się na terenie objętym planem lokalizacji tymczasowych budynków garażowych, garaży w obiektach kontenerowych.
Lokalizację tymczasowych jednokondygnacyjnych kiosków usługowych i handlowych dopuszcza się na terenach MW; U; MN,U; US. Na terenie US dopuszcza się także lokalizację tymczasowych obiektów typu: wesołe miasteczko, cyrk, nie ogranicza się formy zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych, intensywności zabudowy dla lokalizacji tych obiektów.
Obiekty tymczasowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających wskazanych na rysunku planu.
Budowle i urządzenia służące reklamie, o ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, można lokalizować na wszystkich terenach, także w pasach drogowych dróg, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Nie mogą one przekraczać wysokości 4m.
7. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych w projektach budowlanych. Zakazy te nie dotyczą tymczasowych obiektów typu: wesołe miasteczko, cyrk.
8. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
9. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz kształtu dachów.
10. Na terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu.

§ 13.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w odległości 3m od granicy, równoległe do granic działek i równoległe do linii rozgraniczającej tereny o różnym

przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu - to nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3d.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznaczają możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy - to nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3c.
4. Możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5m od granicy o ile na rysunku planu nie wskazano inaczej, ustala się także w stosunku do granic działek budowlanych stanowiących odrębną własność na terenach 1MW, 2MW, 3MW oraz terenach 2U, 3U, 4U oraz na terenach 1MN,U; 2MN,U; 3MN,U; 4MN,U.
5. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 3m od granic tych działek.

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

§ 14.

Nowe sieci infrastruktury technicznej: telekomunikacyjne, urządzenia służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz urządzenia związane z ich eksploatacją powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej także na innych terenach funkcjonalnych, w szczególności przed liniami zabudowy.

§ 15.

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.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 4) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz drogi pożarowe.
- 5) Drogi publiczne powinny być wyposażone w kanalizację deszczową.
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej.
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do kanalizacji deszczowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni o powierzchni większej niż 200m², oraz z powierzchni dróg publicznych i wewnętrznych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 9) Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny nieutwardzone.
- 10) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 11) Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: miejska sieć ciepłna, gaz, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, dopuszcza się stosowanie paliw węglowych spalanych w kotłach o sprawności energetycznej wynoszącej równej lub wyższej 80%.

§ 16.

Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- Usługi (nie dotyczy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, usług handlu) - 1 miejsce postojowe na 100m² pow. użytkowej;
- Usługi handlu – 1 miejsce postojowe na 20 m² pow. sprzedaży;
- Usługi oświaty – 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- Tereny sportu i rekreacji – 10 miejsc postojowych na 2000m² powierzchni działki;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora. O ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają lub nie ustalają innych warunków, dopuszcza się część miejsc postojowych wykonać w pasach drogowych dróg powiatowych, miejskich i wewnętrznych lub wykorzystać istniejące miejsca postojowe. Na każdym parkingu minimum jedno miejsce należy przewidzieć dla osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się część lub całość wymaganych miejsc postojowych zastąpić miejscami garażowymi lokalizowanymi w parterach lub podziemiach budynków.

§ 17.

1. Na obszarze planu adaptuje się istniejące aktualnych liniach rozgraniczających:
 - ulicę Kolejową jako droga klasy zbiorczej oznaczoną symbolem 1KD-Z,
 - ulicę ks. S. Opałki, jako droga klasy zbiorczej oznaczoną symbolem 2KD-Z.Ulicę Blizna projektowaną, jako droga klasy lokalnej oznaczoną symbolem 1KD-L adaptuje się w istniejących liniach rozgraniczających z dodatkowym narożnym ścięciem przy skrzyżowaniu z ulicą Kolejową.
Zakazuje się budowy nowych zjazdów z dróg powiatowych w odległości mniejszej niż 20m od skrzyżowań.
Przy budowie ogrodzeń od strony dróg w obrębie łuków i skrzyżowań należy uwzględnić ogrodzenia ażurowe i pozostawienie trójkątów widoczności minimum 5m x 5m.
Zakazuje się zjazdu z drogi 2KD-Z na zakończoną placem do zawracania pojazdów drogą KDW, znajdującą się przy terenie 3U.
2. Na obszarze planu adaptuje się istniejącą – ulicę Miodową, jako drogę klasy dojazdowej oznaczoną w planie symbolem 3KD-D o przebiegu i wymiarach określonych na rysunku planu.
3. Projektuje się drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D; 2KD-D; o przebiegu i wymiarach określonych na rysunku planu.
4. Na obszarze planu adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne oraz projektuje się nowe drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW o przebiegu i wymiarach określonych na rysunku planu.
5. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego. W szczególności w wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się także tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń na obszarze planu. Dopuszcza się podziały i łączenie działek, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów ich nie zabraniają, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach, podziały

służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek oraz sposobu podziału. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu.

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być i dzielone i łączone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zgodnego z ustaleniami planu. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§19.

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 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW

§ 20.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2MW, 3MW przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: lokale usługowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne, parkingi, zespoły garaży, ciągi piesze, obiekty infrastruktury technicznej, place zabaw, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona.

§ 21.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MW, 2MW, 3MW obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 22.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MW, 2MW ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do pięciu kondygnacji nadziemnych, dachy budynków o dowolnym kształcie oraz dowolnych nachyleniach połaci dachowych. Adaptuje się w planie istniejące budynki sześciokondygnacyjne.

- 2) Adaptuje się w planie istniejące, wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne lokale usługowe. Dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych adaptowanych w planie zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe, także dopuszcza się lokalizację usług w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o ile zapewniony zostanie do nich dostęp dla osób niepełnosprawnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowych budynków usługowych. Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych uzupełniających zabudowę terenów MW nie powinna przekroczyć 150m², oraz wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym dla dopuszczonych obiektów tymczasowych nie powinna przekroczyć gabarytów ustalonych w § 12 ust. 6. Forma dachów wolnostojących budynków usługowych na terenach MW dowolna. Nowe budynki usługowe należy lokalizować w liniach zabudowy wskazanych na rysunku planu. Adaptuje się w planie istniejące budynki usługowe, dopuszcza się ich remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę do gabarytów ustalonych dla nowych obiektów. Dla budynków usługowych przekraczających gabaryty wymagane dla obiektów nowych, dopuszcza się ich remonty, przebudowę, zakazuje nadbudowy i rozbudowy. Adaptuje się istniejące objekty usługowe oraz tymczasowe objekty usługowe zlokalizowane przed wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy przed liniami zabudowy.
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 30m², maksymalnej wysokości jednej kondygnacji nadziemnej dla budynków oraz 6m dla budowli oraz o dowolnym kształcie dachów.
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków zespołów garażowych w ilościach równej lub większej niż 3 garaże o maksymalnej wysokości 3m, lub garaży wielopoziomowych o maksymalnej wysokości 4 kondygnacji nadziemnych. Dachy budynków płaskie. W nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.
- 6) Drogi wewnętrzne, ciągi piesze, place zabaw, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej można lokalizować na każdym terenie 1MW i 2MW, przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi nie może być mniejsza niż 25% powierzchni terenu.
- 7) Na terenach 1MW i 2MW należy zapewnić pełną infrastrukturę wymaganą zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w szczególności place zabaw dla dzieci, miejsca rekreacji i wypoczynku oraz zapewnić wymagane naświetlenie pomieszczeń mieszkalnych oraz klimat akustyczny wymagany dla terenów podlegających ochronie akustycznej, place zabaw dla dzieci należy lokalizować umożliwiając do nich dostęp w miarę możliwości, bez konieczności przejścia przez drogi jezdne.
- 8) Na terenach 1MW i 2MW w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych, budynków infrastruktury technicznej, zespołów garażowych nie może przekroczyć 30% łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków.
- 9) Ustala się dla terenów 1MW i 2MW w liniach rozgraniczających poszczególne tereny intensywność zabudowy wynoszącą od 1 do 3.
- 10) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej dla lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 1000m².
- 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej dla lokalizacji obiektów usługowych i obiektów infrastruktury technicznej - 300m².
- 12) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej dla lokalizacji zespołów garażowych - 68m², minimalna szerokość jej frontu wynosząca 9m.

§ 23.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **3MW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 15,5m,

- intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,5;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000m²,
 - kąty nachylenia połaci dachowych od 5 stopni do 40 stopni;
 - układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych, oraz głównej kalenicy dachu w przypadku dachów wielospadowych – równoległy;
- 2) Zabudowa powinna mieć maksymalnie trzy kondygnacje, przy czym trzecią wyłącznie w poddaszu użytkowym, nie ogranicza się kształtów dachów stromych, co oznacza w tym względzie dowolność;
 - 3) Powierzchnia całkowita budynków lub ich części o funkcji usługowej, infrastruktury technicznej i garażowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynków na działce;
 - 4) Powierzchnia terenu przeznaczona dla dopuszczalnej funkcji usługowej, infrastruktury technicznej i garażowej, w szczególności: powierzchnia przeznaczona pod zabudowę, miejsca postojowe, utwardzenia, place, musi być mniejsza niż 50% powierzchni terenu działki;
 - 5) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić infrastrukturę wymaganą zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w szczególności place zabaw dla dzieci, miejsca rekreacji i wypoczynku oraz zapewnić wymagane naświetlenie pomieszczeń mieszkalnych oraz klimat akustyczny, wymagany dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
 - 6) Dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 30m², maksymalnej wysokości jednej kondygnacji nadziemnej dla budynków oraz 6m dla budowli oraz o dowolnym kształcie dachów;
 - 7) Dopuszcza się lokalizację budynków zespołów garażowych w ilości równej lub większej niż 3 garaże o maksymalnej wysokości 3m, dachy budynków płaskie;
 - 8) Wymaganą ilość miejsc postojowych dla terenów 3MW należy wykonać wyłącznie w liniach rozgraniczających tych terenów.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U.

§ 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: drogi wewnętrzne, parkingi, zespoły garaży, ciągi piesze, obiekty infrastruktury technicznej, place zabaw, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN,U, 2MN,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki na terenach **1MN,U**, **2MN,U** obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 15,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 3 (trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym),
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,25;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 800m²,
 - kąty nachylenia połaci dachowych od 5 stopni do 40 stopni.
- 2) Na terenach **1MN,U** i **2MN,U** adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz istniejące, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki gospodarcze, dopuszcza się ich rozbiórkę, remonty, przebudowę. Dopuszcza się także rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, do gabarytów ustalonych dla nowych obiektów - dla budynków znajdujących się zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.
- 3) Zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej, istniejące obiekty budowlane inwentarskie, magazynowo-składowe służące zabudowie zagrodowej należy rozebrać lub zmienić sposób ich użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub mieszkaniowo - usługowej.
- 4) Na terenie **1MN,U** i **2MN,U** na każdej działce można pozostawić jej aktualną funkcję: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub zrealizować funkcję: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Funkcję usługową można realizować, jako wbudowaną w budynki mieszkalne jednorodzinne lub w odrębnych budynkach. Na każdej działce można wykonać do dwóch lokali mieszkalnych oraz dowolną ilość lokali usługowych w dowolnej ilości budynków. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej może towarzyszyć dowolna liczba budynków garażowych i gospodarczych. Poza wyżej ustalonymi kątami nachylenia połaci dachowych, nie ogranicza się kształtów dachów stromych, co oznacza w tym względzie dowolność.

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **3MN,U**, **4MN,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki na terenach **3MN,U** i **4MN,U** obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2 (druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym),
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,9;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 400m²,
 - kąty nachylenia połaci dachowych od 5 stopni do 40 stopni.
- 2) Na terenie **3MN,U** i **4MN,U** na każdej działce można zrealizować funkcję: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Funkcję usługową można realizować, jako wbudowaną w budynki mieszkalne jednorodzinne lub w odrębnych budynkach. Na każdej działce można wykonać do dwóch lokali mieszkalnych oraz dowolną ilość lokali usługowych w dowolnej ilości budynków. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej może towarzyszyć dowolna liczba budynków garażowych i gospodarczych. Nowa zabudowa powinna mieć maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym drugą wyłącznie w poddaszu użytkowym. Poza wyżej ustalonymi kątami nachylenia połaci dachowych, nie ogranicza się kształtów dachów stromych, co oznacza w tym względzie dowolność.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U.

§ 28.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1U przeznaczenie: zabudowa usługowa.

§ 29.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej,
- 2) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.

§ 30.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15m,
 - maksymalna wysokość budowli – 49m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 1;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000m²,
 - kąty nachylenia połaci dachowych od 5 stopni do 25 stopni.
- 2) Wymaganą ilość miejsc postojowych należy zapewnić wyłącznie na własnej działce.
- 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu w zbliżeniu do obszaru kolejowego podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 2U.

§ 31.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 2U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa

§ 32.

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia 2U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenów obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12m,
 - maksymalna wysokość budowli – 15m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 3,
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,7,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni,
 - dachy zabudowy płaskie lub strome, o dowolnych kształtach i dowolnym nachyleniu połaci dachowych.
- 2) Na terenach adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz rozbiórkę i budowę nowych obiektów o gabarytach określonych w ustaleniach punktu 1.
- 3) Dopuszcza się lokalizację całości lub części wymaganych miejsc postojowych poza terenami 2U, w szczególności na terenach dróg wewnętrznych oraz terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 3U.

§ 34.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **3U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **3U** obowiązuje zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 36.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **3U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12m,
 - maksymalna wysokość budowli – 49m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2,
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,5,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni,
 - dachy zabudowy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 15 stopni
- 2) Wymaganą ilość miejsc postojowych należy zapewnić wyłącznie na własnej działce.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 4U.

§ 37.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **4U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **4U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 39.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **4U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 14m,
 - maksymalna wysokość budowli – 18m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 4,
 - intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,5,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni,
 - kąty nachylenia połaci dachowych od 5 stopni do 45 stopni.
- 2) miejsce formalnie ważne – dominantę układu należy akcentować poprzez urozmaicenie formy architektonicznej obiektu lub zwiększeniem wysokości (do maksymalnej wyżej określonej) lub poprzez wykonanie innej formy dachu lub zmiany nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 5U.

§ 40.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **5U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sakralnych

§ 41.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **5U** obowiązują ustalenia §12 ust.2. Adaptuje się w planie istniejący kościół p.w. Matki Bożej Częstochowskiej. Nie należy zmieniać formy architektonicznej i gabarytów budynku. Nie planuje się zwiększania powierzchni zabudowy. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynku. Miejsca postojowe dla terenu 5U przewiduje się wyłącznie w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Zakazuje się podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oraz garaży i parkingów oznaczonych symbolem U,KG.

§ 42.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U,KG przeznaczenie:

podstawowe: zabudowa usługowa, garaże, parkingi,
przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej, ścieżki rowerowe.

§ 43.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U,KG obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, lokalizowania stacji paliw, oraz dystrybucji gazu,
- 3) składowania odpadów.

§ 44.

1) Dla terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15m,
- maksymalna wysokość budowli – 49m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2
- intensywność zabudowy – od 0,4 do 2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 22,5m²,
- kąty nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 25 stopni.

2) Nie ogranicza się kształtu dachów stromych.

3) Miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie na własnej działce lub w liniach rozgraniczających terenu U,KG.

4) Garaże należy budować wyłącznie, jako obiekty stałe w technologii tradycyjnej, jako parterowe zespoły garażowe lub garaże wielopoziomowe, lub w dowolnym połączeniu tych rodzajów zabudowy. Ustala się obowiązek zapewnienia zespołowi garaży jednolitego, estetycznego wyglądu.

5) Zabudowa i zagospodarowanie terenu w zblizeniu do obszaru kolejowego podlega przepisom odrębnym.

6) Na teren U,KG dopuszcza się wykonanie maksymalnie dwóch zjazdów z drogi powiatowej 2KD-Z.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem od US.

§ 45.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem US:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa i zagospodarowanie związane ze sportem i rekreacją:
boiska sportowe, zabudowa związana z funkcjonowaniem obiektów sportowych, zieleni parkowa, obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty usługowe, także o funkcji rozrywkowej w szczególności: wesołe miasteczko, cyrk.

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **US** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, lokalizowania stacji paliw, oraz dystrybucji gazu, lokalizacji funkcji usługowej innej niż dopuszczalna,
- 2) składowania odpadów,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 47.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **US** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 6m,
 - maksymalna wysokość budowli – 49m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 1
 - intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,3;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni.
- 2) Nie ogranicza się kątów nachylenia połaci dachowych i kształtów dachów zabudowy, co oznacza w tym względzie dowolność.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczonych symbolem C.

§ 48.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **C**:

przeznaczenie podstawowe: budynki wymiennikowi ciepła.

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **C** obowiązuje zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **C** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Dla każdego terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 4,5m,
- maksymalna wysokość budowli – 5,5m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 1
- intensywność zabudowy – od 0,2 do 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni;
- geometria dachów – dowolna.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem E.

§ 51.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **E**:
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe.

§ 52.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** obowiązuje zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 53.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Dla każdego terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 4,5m,
- maksymalna wysokość budowli – 5,5m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 1
- intensywność zabudowy – od 0,2 do 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni;
- geometria dachów – dowolna.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolami 1KD-Z i 2KD-Z.

§ 54.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: parkowanie pojazdów.

§ 55.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami reklamowymi;
- 2) wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych należy wykonać nowe nasadzenia;
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 56.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §17.

2. Drogi należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami 1KD-L

§ 57.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: parkowanie pojazdów.

§ 58.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KD-L** ustala się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami reklamowymi;
- 2) wycinania drzew, w miejsce drzew uschniętych i chorych lub kolidujących z budową drogi należy wykonać nowe nasadzenia,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 59.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-L** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §17.
2. Drogi należy wykonać z obustronnymi chodnikami.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D.

§ 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, sieci infrastruktury technicznej,
parkowanie pojazdów.

§ 61.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami reklamowymi,
- 2) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 62.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających z narożnymi ścięciami przy skrzyżowaniach zgodnych z rysunkiem planu.
2. Ulice powinny być wyposażone w chodniki oraz w miarę możliwości w pas zieleni wysokiej.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

§ 63.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów.

§ 64.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych poza urządzeniami reklamowymi,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 65.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodne z rysunkiem planu.
2. Ulice powinny być wyposażone w chodniki oraz w miarę możliwości w pasy zieleni.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem KK

§ 66.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KK** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: obszar kolejowy, zabudowa i zagospodarowanie terenu związane z linią kolejową.

§ 67.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KK** ustala się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza urządzeniami kolejowymi;
- 2) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 68.

Zabudowa i zagospodarowaniu terenu obszaru kolejowego podlega ustawie z dnia 28 marca 2003r o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U z 2007r Nr 16, poz. 94), oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 poz. 2500). Zabudowa nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, budowle nie powinny przekroczyć wysokości 50m. Minimum 20% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Nie wprowadza się innych ograniczeń w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 24.

Ustalenia końcowe

§ 69.

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%.

§ 70.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 71.

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

§ 72.

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

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole



Teresa Dąbrowska

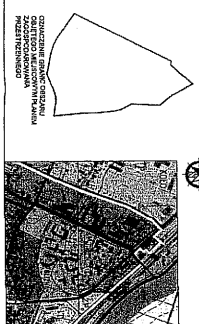


0 10 20 30 40 50 60
SKALA 1:1 000

MIEJSKI PLAN ZAGOSZCZENIA
PRZEDSIĘWZIĘCIA WZROKOWANIE I
KOLEJOWEJ BILZNA, ks. S. OPALSKI
SKALA 1:1000



WYKONANO W STUDIO ARCHITECTURAL DESIGN
SKALA 1:1000



OZNACZENIA
 --- GRANICA OBSZARU INTERESU PUBLICZNEGO
 --- LINIA OGRANICZAJĄCA TEREN O PRZEZNACZENIU IZOLACYJNO-IZOLACYJNYM
 --- LINIA OGRANICZAJĄCA TEREN O PRZEZNACZENIU IZOLACYJNO-IZOLACYJNYM
 --- OGRANICZENIE LINII ZABUDOWY
 --- OGRANICZENIE LINII ZABUDOWY

- U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- M** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- MNLT** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- MT** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- LN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- LN-3** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- LN-2** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- KD-3** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- KD-2** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- KD-1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ
- KX** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKOSTRANNEJ

INSTRUKCJA DLA UŻYTKOWNIKA
 PRZEDSIĘWZIĘCIA WZROKOWANIE I
 KOLEJOWEJ BILZNA, ks. S. OPALSKI
 SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIV/198/2012
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 29 sierpnia 2012r.

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

Nie uwzględnia się w części uwag złożonych przez Pana Zenona Sobczaka właściciela działek 15, 16/3 i 19 arkusz mapy 24.

Uchwała Nr VIII/58/2011 Rady Miejskiej w Kole w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki została podjęta dnia 27 kwietnia 2011r. Procedura przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz zgodnie z ustawą 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. Nr 199, poz.1227 z późn. zmianami). Procedurę sporządzania projektu planu rozpoczęto zakupem map i analizą materiałów planistycznych oraz obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków, które umieszczono dnia 24.05.2011r na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej miasta oraz ogłoszeniem, które ukazało się dnia 31 maja 2011r w miejscowej prasie - Przeglądzie Kolskim. Wnioski do planu można było składać do dnia 24 czerwca 2011r. Zawiadomiono także na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Wpłynęło 15 wniosków od organów i instytucji zawiadomionych na piśmie. Po terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęły jeszcze dwa wnioski osób fizycznych, właścicieli działek (w dniach 11 sierpnia 2011r i 16 sierpnia 2011r) oraz wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (dnia 18 sierpnia 2011r). Pan Zenon Sobczak nie skorzystał z przysługującego prawa i nie złożył wniosku dotyczącego zamiarów inwestycyjnych na działkach znajdujących się na obszarze objętym sporządzanym planem.

Po zebraniu wniosków opracowano projekt planu wraz z niezbędnymi prognozami, następnie przesłano je do opiniowania i uzgodnień. Dnia 9.11.2011r projekt uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, następnie podlegał opiniowaniu przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6, ppkt a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Wójta Gminy Koło, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Kole, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, Wielkopolskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Uzyskano także uzgodnienia z wymagane w art. 17 pkt 6, ppkt b tej ustawy, uzgodnienia z: Wojewodą Wielkopolskim, Zarządzeniem Województwa Wielkopolskiego, Zarządzeniem Powiatu Kolskiego, Starostą Kolskim, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Powiatowym Zarządzeniem Dróg w Kole, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadodrzańskim Oddziałem Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim, Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Obwieszczenie umieszczono dnia 07.02.2012 r. na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej miasta. Także dnia 07.02.2012r ukazało się w miejscowej prasie - Przeglądzie Kolskim ogłoszenie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2012r do 09.03.2012r. Dnia 06.03.2012r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Pan Zenon Sobczak nie skorzystał z przysługującego prawa i nie był obecny na dyskusji publicznej. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 26.03.2012r., przez 17dni po wyłożeniu planu. Ostatniego dnia składania uwag wpłynęła uwaga Pana Zenona Sobczaka.

Pan Zenon Sobczak wniósł następujące uwagi:

- odnośnie działki nr 15 wnoszę o zmianę projektowanej linii zabudowy (tym samym przebiegu drogi) dla tej działki od strony graniczącej z obszarem oznaczonym jako 2MW a związanej z planowaną drogą, poprzez przesunięcie tej linii w kierunku obszaru 2MW a więc co najmniej poza granice mojej działki. Tym samym w mojej ocenie przyjęty w planie przebieg linii zabudowy tej działki i przebieg drogi od strony obszaru 2MW narusza art. 28 ust.1 w związku z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- odnośnie działek 15, 16/3 oraz 19 wnoszę o zmianę projektowanej linii zabudowy wraz ze zmniejszeniem nadmiernego poszerzenia ulicy Miodowej kosztem moich nieruchomości.
- Odnośnie działek 15, 16/3 oraz 19 informuję że moim zamierzeniem inwestycyjnym jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 3-4 kondygnacyjnego z parterem przeznaczonym na usługi.

Uzasadniając swoje uwagi stwierdził, że: „Projektowany plan zagospodarowania przestrzennego dla mojej działki nr 15 tj. umiejscowienie linii zabudowy jak i usytuowanie przebiegu planowanych dróg, rażąco narusza moje interesy i bezprawnie ingeruje w mój prawo własności, gdyż jak wynika z zaprezentowanego projektu, praktycznie całość mojej nieruchomości zostanie przeznaczona w planie jako nieruchomość pod planowane drogi wewnętrzne. Pozostała niewielka część tej działki znajdująca się w strefie przeznaczonej pod zabudowę utraci w związku z tym swoją wartość jak również swe społeczne przeznaczenie, zwłaszcza iż na niewielkiej części tej działki nie można de facto prowadzić żadnej zabudowy. Zauważyć należy iż organ stanowiąc o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie może działać arbitralnie, gdyż zobowiązany jest on do respektowania m.in. prawa własności i innych przepisów prawa, co w niniejszej sprawie nie zostało wzięte pod uwagę. Zatem mając na uwadze, iż przyjęcie zakwestionowanego rozwiązania w planie przebiegu tej drogi nie zostało poprzedzone rozważeniem możliwości przyjęcia innej koncepcji rozwiązań komunikacyjnych w tej mierze, należy stwierdzić, iż rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego, a tym samym stanowią o przekroczeniu władztwa planistycznego.”

Burmistrz Miasta szczegółowo rozważył wszystkie argumenty wnoszącego uwagi Pana Zenona Sobczaka, pochylając się wnikliwie kolejno nad wszystkimi argumentami. Rozważono zarówno możliwość uwzględnienia uwag merytorycznych w ustaleniach planu jak i zarzuty kierowane pod adresem sporządzającego projekt planu o nie przestrzeganie przepisów prawa, w szczególności zarzut naruszenia art. 28 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli nie przestrzegania zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie właściwości organów i trybu sporządzania planu oraz art. 1 ust.2 pkt 7 tej ustawy – nie uwzględnienia prawa własności Pana Zenona Sobczaka. Burmistrz Miasta uwzględnił część uwag Pana Zenona Sobczaka, w zakresie w jakim nie ograniczałyby one dysponowanie innymi własnościami, byłyby zgodne z przepisami odrębnymi oraz nie ograniczałyby możliwości zachowania zasad ładu przestrzennego.

Po analizie akt prowadzonej procedury planistycznej nie stwierdzono żadnych uchybień w trybie procedury planistycznej ani w zakresie właściwości organów. Nie stwierdzono też naruszenia prawa własności przez projekt planu. Po podjęciu przez Radę Miejską w Kole uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrz Miasta wykonał wszystkie czynności kolejno wymienione w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w ustawie 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. Nr 199, poz.1227 z późn. zmianami). Rada Miejska oraz Burmistrz Miasta wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie władztwo planistyczne, którego w jakikolwiek sposób gmina nie nadużyła. Nie stwierdzono, aby projekt planu wprowadzał ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wnoszącego uwagi. Zgodnie z artykułem 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nawet w przypadku gdyby wnoszący uwagi uznał, że 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 ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości, czy ograniczenie w

możliwości korzystania z nieruchomości nie mogą być przesłanką do rozważania zasadności nieważności uchwały planistycznej.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę aktualne przeznaczenie terenów, a także fakt, że większość terenów objętych sporządzanym planem została już zabudowana i zagospodarowana zgodnie z dotąd obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powstało osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w tym gmach nowego kościoła a także drogi publiczne, drogi wewnętrzne, liczne sieci infrastruktury technicznej. Zdeterminowało to w znacznym stopniu przeznaczenie terenów, kształt systemu komunikacji, przyjęte zasady dotyczące ładu przestrzennego. Sporządzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego zachował pozytywne rozwiązania przestrzenne Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie ulic: Kolejowa, ks. Opałki i Blizna uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/264/97 Rady Miejskiej w Kole z dnia 30 grudnia 1997r., opracowanego przez zespół projektowy „Miastoprojektu Poznań” pod kierunkiem arch. Manfreda Pietza, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwaloną uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r., w szczególności likwidacją ciągu drogowego drogi zbiorczej, tranzytowej do terenów przemysłowych, zastąpioną w zmianie studium północną obwodnicą miasta. Sporządzając projekt nowego planu wzięto pod uwagę prawa nabyte przez właścicieli gruntów powstałe z racji dotąd obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności, gdy właściciele gruntów nie składali wniosków do sporządzanego planu. Utrzymano dotąd obowiązujące zasadnicze ustalenia dotyczące podstawowego przeznaczenia terenów, w szczególności tereny dotąd przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pozostawiono pod takie przeznaczenie, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową pod analogiczne przeznaczenie. Rozważono aktualne przeznaczenie oraz możliwości zabudowy nieruchomości stanowiących własność wnoszącego uwagi Pana Zenona Sobczaka.

Pan Zenon Sobczak jest właścicielem działek:

- nr 15 o powierzchni 494m²,
- nr 16/3 o powierzchni 274m²,
- nr 19 o powierzchni 487m².

Łączna powierzchnia działek stanowiących własność wnoszącego uwagi Pana Zenona Sobczaka wynosi: 1255m².

Działki te nie stanowią jednej nieruchomości gruntowej, działka nr 16/3 przylega do części granicy działki 15, działka nr 19 nie sąsiaduje bezpośrednio z działkami 15 i 16/3.

W obowiązującym dotąd dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie ulic: Kolejowa, ks. Opałki i Blizna uchwalonym Uchwałą Nr XLVI/264/97 Rady Miejskiej w Kole z dnia 30 grudnia 1997r., który straci moc po wejściu w życie aktualnie sporządzanego planu:

- działka nr 15 przeznaczona jest w części południowej pod teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, który oznaczony jest symbolem 8MN/U – powierzchnia tego terenu to ok. 300m², w części północnej pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4MW- powierzchnia terenu ok. 92m², oraz ciąg pieszo- jezdny 25Kx – powierzchnia terenu ok. 102m².
- działka nr 16/3 przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, który oznaczony jest symbolem 8MN/U – powierzchnia 274m².
- działka nr 19 w całości przeznaczona jest pod ulicę oznaczoną symbolem 23KD 1/2.

Część północna działki nr 15 na zapisie 4MW o powierzchni ok. 92m² nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma stanowić część większego kompleksu zabudowy wielorodzinnej.

Aktualnie, zatem, na nieruchomościach stanowiących własność wnoszącego uwagi Pana Zenona Sobczaka, znajdujących się w obrębie sporządzanego nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest wykorzystanie maksymalnie do 574m² (300+274) terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (na zapisie 8MN/U). Zgodnie z §9 obowiązującego aktualnie planu jest możliwość realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych. Na rysunku planu określono możliwości wtórnych podziałów oraz sposobu zabudowy. Podział może być zmieniony poprzez łączenie działek mniejszych lub dzielenie większych.

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi 2,5 kondygnacji, a zabudowy usługowej 2 kondygnacje. Architektura dostosować do lokalnych tradycji (jak w § 7 p.2.2). (...) Ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu: 1) zieleń urządzone, 2) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingi." Aktualny plan nie odnosi się do problematyki zbliżenia zabudowy do granic działek i nie ustala możliwości zabudowy bezpośrednio przy granicach działek budowlanych. Biorąc pod uwagę przepisy prawa budowlanego nakazującego oddalenie zabudowy od granic działek (co najmniej od granic nieruchomości stanowiących odrębną własność w części nieruchomości gdzie jej szerokość przekracza 16m) od powierzchni terenu 574m² należy odjąć jeszcze minimum 240m² (80m bieżące granic x minimum 3m). Zatem, z nieruchomości będącej własnością Pana Zenona Sobczaka pod zabudowę maksymalnie 2,5-kondygnacyjną nadaje się powierzchnia 334m². Przy czym należy zauważyć, że od powierzchni terenu nie odliczono powierzchni niezbędnych miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

W projekcie planu wyłożonym do wglądu działki stanowiące własność wnoszącego uwagi przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 2MN,U, drogę wewnętrzną KDW, drogę publiczną – poszerzenie ulicy Miodowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 2MW. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni ok. 92m², oraz lokalizację drogi wewnętrznej pozostawiono jak w dotychczas obowiązującym planie, droga ta zapewnia dojazd do niezabudowanych jeszcze terenów Spółdzielni Mieszkaniowej i innych właścicieli, jej likwidacja lub zmiana lokalizacji spowodowałaby znaczne ograniczenie możliwości zabudowy terenów stanowiących własności spółdzielni mieszkaniowej oraz innych właścicieli. Dla części terenów likwidacja spowodowałaby także brak zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Wzięto także pod uwagę fakt, że dokonano już w części wydzielania geodezyjnego tej drogi. Łączna powierzchnia terenu, dla którego w planie wyłożonym do wglądu obowiązywał zapis - 2MN,U to ok.765m². Zatem teren przeznaczony pod zabudowę stanowiący własność Pana Zenona Sobczaka, mimo braku wniosku w sprawie planu, zwiększono ponad dwukrotnie (z 334m² do 765m²). Całkowicie zlikwidowano drogę 23KD 1/2 na działce nr 19, przeznaczając tę działkę pod zabudowę. Poszerzono drogę wewnętrzną biegnącą w części północnej działki nr 15 i poszerzono ulicę Miodową, ale w zamian za to zapisano możliwość parkowania pojazdów w pasach drogowych tych ulic. Możliwość zapewnienia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych jest rozwiązaniem korzystnym dla właścicieli małych działek, miejsca postojowe w takim przypadku nie muszą być lokalizowane na własnej działce z zachowaniem restrykcyjnych przepisów z §19 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002r. ze zmianami), dotyczących minimalnych odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych, a także od placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży, mogą być, zgodnie z §19 ust. 4 tego rozporządzenia lokalizowane z dowolnej odległości.

Do tych rozwiązań planistycznych Pan Zenon Sobczak wniósł zacytowane wyżej uwagi.

Uwagi te w części uwzględniono w następującym zakresie:

- Uwzględniono uwagę w zakresie przeznaczenia terenu, teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z wszystkimi zapisami niezbędnymi dla zapewnienia na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymogów przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym z określeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- Uwzględniono uwagę w zakresie szerokości pasów drogowych ulicy Miodowej i drogi wewnętrznej KDW, ulicę Miodową zwężono do minimalnych wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 ze zmianami) dla drogi gminnej – ulicy klasy dojazdowej, do 10m, drogę wewnętrzną KDW zwężono pozostawiając jej przebieg, lokalizację i szerokość 6m, jaka ma miejsce w obowiązującym dotąd planie. Zwężenie dróg uniemożliwia usytuowanie na nich miejsc postojowych, w związku z tym zaistniała konieczność zmiany zapisu dotyczącego lokalizacji tych miejsc, będą musiały być zlokalizowana na nieruchomości własnej.
- Uwzględniono uwagę w zakresie zmiany linii zabudowy, od strony ulicy Miodowej na działkach 15 i 16/3 ustalono linię zabudowy oddaloną o 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni, co jest minimalną

odległością wymaganą przez art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r (t. j. z 2007r Nr 19 poz. 115 ze zmianami) oraz na działce nr 19 - 7m jako nawiązanie do linii zabudowy wyznaczonej przez elewację frontową budynków pierzei znajdującej się na wprost kościoła.

Nie uwzględniono uwag w następującym zakresie:

- Nie uwzględniono uwagi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej wnioskowane w uwadze 3–4 kondygnacje. Ustalono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 3 kondygnacje, przy czym trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym (wg nomenklatury starego planu jest to 2,5 kondygnacji). Wysokość taka jest wysokością aktualnie obowiązującą dla terenu oraz obowiązującą na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Teren znajduje się w sąsiedztwie uznanego w projekcie planu za dobro kultury współczesnej obiektu kościoła p.w. Matki Bożej Częstochowskiej. W planie ustalono ochronę formy architektonicznej tego obiektu oraz konieczność odpowiedniego kształtowania terenów zabudowy w sąsiedztwie. W szczególności, aby obiekt ten pozostał nadal dominantą przestrzenną układu zabudowa w sąsiedztwie nie powinna przekraczać wysokości 3 kondygnacji. Także pierzeje zabudowy ulic w sąsiedztwie kościoła zostały ukształtowane w sposób celowy, dla zapewnienia ładu przestrzennego wokół obiektu podlegającego ochronie. Nie uwzględniono możliwości zabudowy 4 – kondygnacyjnej, ponieważ zwiększanie wysokości zabudowy w stosunku do działek sąsiednich może też naruszyć prawa właścicieli sąsiednich działek budowlanych. Uwzględniając uwagę Pana Zenona Sobczaka, dla maksymalnego zwiększenia możliwości powierzchni zabudowy działki nr 19 ustalono możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 40, która przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową o wysokości do 3 kondygnacji. Jednakowa maksymalna wysokość zabudowy ustalona na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie nie narusza praw właścicieli działki sąsiedniej.
- Nie uwzględniono uwagi w zakresie likwidacji przebiegu drogi KDW oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW z północnej części działki nr 15. Teren ten (KDW i 2MW) ma łączną powierzchnię wynoszącą ok. 194m². Droga wewnętrzna (na działce nr 15 o powierzchni ok.92m²) jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej znacznej ilości terenów, terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest rezerwowana w tym miejscu przez dotychczasowe opracowania planistyczne miasta, jest już w części wydzielona. Jej likwidacja może uniemożliwić zabudowę całego nowego kwartału zabudowy wielorodzinnej lub zmiana jej przebiegu może poważnie ograniczyć te możliwości, jej likwidacja uniemożliwi dojazd do terenu przeznaczonego w obowiązującym planie oraz w nowym planie pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Narożnik działki nr 15 o powierzchni ok.102m² przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 2MW ma większe możliwości zabudowy i zagospodarowania, kiedy będzie częścią większego, umiarkowanego w kształcie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie dla zwiększenia możliwości zabudowy działki nr 15 i rozliczeń między właścicielami sąsiednich terenów, zwiększono teren zabudowy 3MW o działkę położoną bezpośrednio przy działce nr 15, która może być przedmiotem zamiany między właścicielami terenów 2MW i 3MW.

Po uwzględnieniu uwag Pana Zenona Sobczaka w projekcie przedstawionym do uchwalenia powierzchnia działek przeznaczona pod zabudowę zwiększyła się do 1061m², jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o jaki w ramach składania uwag wnioskował Pan Zenon Sobczak.

Reasumując, Burmistrz Miasta Koła w znacznej części uwzględnił uwagi Pana Zenona Sobczaka, stwierdził brak możliwości uwzględniania uwag w całości. Uwzględnienie u całości uwag Pana Zenona Sobczaka naruszałoby prawa innych właścicieli nieruchomości w obrębie planu, naruszałoby zasady ładu przestrzennego. Nie ma możliwości uwzględnienia w całości uwag do projektu planu i przedstawienia do uchwalenia Radzie Miejskiej projektu uwzględniającego w całości te uwagi. Nie ma możliwości uwzględnienia w całości uwagi właściciela działek 15, 16/3 i 19, bez ponownego sporządzenia projektu planu oraz bez ponowienia całości procedury planistycznej, w szczególności bez zapoznania się z nowym projektem właścicieli sąsiednich nieruchomości. Sporządzenie nowego projektu planu wiąże się z dodatkowymi wydatkami Gminy Miejskiej Koło (ponowne ogłoszenie do gazety, koszty korespondencji, koszty pracy, wydruków) i nie daje gwarancji, że wszyscy właściciele gruntów zaakceptują nowe rozwiązania planistyczne, w tym także wnoszący uwagi. Z tych względów Burmistrz Miasta Koła uznał, że najlepszym rozwiązaniem będzie

przedstawienie Radzie Miejskiej propozycji uchwalenia planu miejscowego, częściowo uwzględniającego uwagi Pana Zenona Sobczaka.

Dnia 11 kwietnia 2012r. uwagi złożone do projektu planu rozpatrzył Burmistrza Miasta. Następnie na podstawie art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zmiany do projektu planu oraz przesłano projekt do ponownego uzgodnienia przez Powiatowy Zarząd Dróg w Kole. Nie stwierdzono, aby projekt wymagał ponownienia innych uzgodnień.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem trybu sporządzania planu oraz z zachowaniem właściwości organów. Nie naruszyła ona żadnych praw składającego uwagi Pana Zenona Sobczaka.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole



Teresa Dąbrowska

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIV/198/2012
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 29 sierpnia 2012r.

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

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie realizacja:
 - miejskich dróg publicznych z kanalizacją deszczową
 - wodociągów
 - kanalizacji sanitarnej.
2. Inwestycje wymienione w pkt. 1 będą realizowane równolegle z realizacją zabudowy na poszczególnych terenach.
3. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych przy czym:
 - a) uchwała Rady Miejskiej określi wieloletni program inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
 - b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w roku budżetowym oraz dwóch kolejnych latach,
 - c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomiony program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
 - d) zmiana kwot wydatków na realizację programu następuje w drodze uchwały Rady Miasta zmieniającej zakres programu lub wstrzymującej jego wykonywanie,
 - e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
 - f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole



Teresa Dąbrowska

Uzasadnienie do uchwały Nr XXIV/198/2012

RADY MIEJSKIEJ w KOLE z dnia z dnia 29 sierpnia 2012r.

Uchwała Nr VIII/58/2011 Rady Miejskiej w Kole w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki została podjęta dnia 27 kwietnia 2011r. Procedura przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz zgodnie z ustawą 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. Nr 199, poz.1227 z późn. zmianami). Procedurę sporządzania projektu planu rozpoczęto analizą materiałów planistycznych oraz obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków, które umieszczono dnia 24.05.2011r na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej miasta oraz ogłoszeniem, które ukazało się dnia 31 maja 2011r w miejscowej prasie - Przeglądzie Kolskim. Wnioski do planu można było składać do dnia 24 czerwca 2011r. Zawiadomiono także na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Wpłynęło 15 wniosków od organów i instytucji zawiadomionych na piśmie. Po terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęły jeszcze dwa wnioski osób fizycznych, właścicieli działek (w dniach 11 sierpnia 2011r i 16 sierpnia 2011r) oraz wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w Kole (dnia 18 sierpnia 2011r).

Uwzględniono w większości wnioski organów i instytucji, w zakresie, jakim były one zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Nie uwzględniono wniosków w formie podanych zapisów wnioskowanych przez zarządców sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz zarządcy dróg powiatowych, ponieważ prawo miejscowe nie może powtarzać zapisów powszechnie obowiązującego prawa lub być z nim niezgodne.

Po zebraniu wniosków opracowano projekt planu wraz z niezbędnymi prognozami, następnie przesłano je do opiniowania i uzgodnień. Dnia 9.11.2011r projekt uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, następnie podlegał opiniowaniu przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6, ppkt a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Wójta Gminy Koło, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Kole, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, Wielkopolskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Uzyskano także uzgodnienia z wymagane w art. 17 pkt 6, ppkt b tej ustawy, uzgodnienia z: Wojewodą Wielkopolskim, Zarządem Województwa Wielkopolskiego, Zarządem Powiatu Kolskiego, Starostą Kolskim, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Powiatowym Zarządem Dróg w Kole, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadodrzańskim Oddziałem Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim, Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie objętym sporządzanym planem nie występują grunty leśne, teren znajduje się w obszarze miasta Koła, zatem, nie podlega ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Obwieszczenie umieszczono dnia 07.02.2012r na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej miasta. Także dnia 07.02.2012r ukazało się w miejscowej prasie - Przeglądzie

Kolskim ogłoszenie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2012r do 09.03.2012r. Dnia 06.03.2012r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 26.03.2012r., przez 17 dni po wyłożeniu planu.

W terminie składania uwag wpłynęły trzy uwagi właścicieli nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym sporządzanym planem. Dnia 11 kwietnia 2012r uwagi złożone do projektu planu rozpatrzył Burmistrz Miasta. Dwie z uwag uwzględnił, jedną uwagę postanowił uwzględnić w części. Sposób uwzględnienia uwagi w części stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Następnie, na podstawie art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzono zmiany do projektu planu oraz przesłano projekt do ponownego uzgodnienia przez Powiatowy Zarząd Dróg w Kole. Projekt wymagał ponownienia uzgodnienia z PZD w Kole, w związku z wprowadzoną w wyniku uwzględnienia uwag zmianą linii zabudowy na terenie 3U – w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego drogi powiatowej. Nie stwierdzono, aby projekt wymagał ponownienia innych uzgodnień. Powiatowy Zarząd Dróg postanowieniem Nr PZD/Post/64/2012 uzgodnił projekt planu. W uzgodnieniu PZD w Kole zwyczajowo wyliczył przepisy, z którymi powinien być zgodny projekt planu, a także wskazał na brak możliwości włączenia drogi KDW przy terenie 3U do ulicy powiatowej ks. S. Opałki. Plan nie przewidywał włączenia tej drogi do ulicy Opałki, drogę KDW zakończono placem do zawracania pojazdów, dla jednoznaczności planu dodatkowo zapisano w projekcie planu zakaz włączenia drogi KDW przy terenie 3U do ulicy Opałki. Projekt planu spełnia przepisy szczególne wymienione przez Powiatowy Zarząd Dróg w Kole, nie stwierdzono w tym zakresie konieczności wprowadzania zmian ani ponownienia uzgodnienia.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem trybu sporządzania planu oraz z zachowaniem właściwości organów. W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag, zgodne 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 poinformowane gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Burmistrz zgodnie ze swoimi kompetencjami rozpatrzył w terminie ustawowym uwagi społeczeństwa. Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Kolejowej, Blizna, ks. S. Opałki.

Podsumowanie z uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie właściwych organów, o których mowa w 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. Nr 199, poz.1227 z późn. zmianami), zgłoszone uwagi i wnioski, wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko (jeżeli zostało przeprowadzone), propozycje metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Rozwiązania alternatywne

Po analizie materiałów planistycznych oraz przedstawieniu propozycji Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej stwierdzono, że korzystne będzie rozwiązanie, które przyjęto do dalszego opracowania, nie stwierdzono potrzeby przygotowywania alternatywnych rozwiązań planistycznych. Realizacja przyjętego rozwiązania 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. Przedstawione rozwiązania projektowe zawierają szereg

rozwiązań, które najmniej mogą kolidować ze środowiskiem, zapewniają odpowiednie wykorzystanie terenu nie ingerując nadmiernie w środowisko. Przyjęte rozwiązania zapewniają odpowiedni komfort zamieszkiwania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, zapewniają wystarczającą ilość miejsc postojowych na obszarze objętym planem. Układ komunikacyjny jest wystarczający dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

W opracowywanym planie wzięto pod uwagę analizy i wnioski zawarte w prognozie, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Na terenie objętym planem nie występują problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

W jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione opinie organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt wraz z prognozą wpływu na środowisko, stwierdził, że ze względu na przeznaczenie terenów oraz informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko oraz negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi. W opracowaniu wzięto pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w następującym zakresie. Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i deszczowych. Uwzględniono opinię RDOŚ, wykreślono zapis ustalający zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować przekraczanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W sposób wystarczający regulują to inne przepisy prawa. Uwzględniono opinię RDOŚ w zakresie zapisu dotyczącego gospodarki odpadami. Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ w zakresie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie stwierdzono sprzeczności z obowiązkiem zachowania standardów jakości środowiska z umożliwieniem lokalizacji publicznych przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco wpływać na środowisko. Do takich inwestycji należą między innymi niezbędne dla terenu utwardzone drogi, linia kolejowa, sieci infrastruktury technicznej. Zachowanie odpowiednich standardów środowiska jest możliwe przy realizacji publicznych obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej mimo, że są one zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko. Nie uwzględniono opinii RDOŚ o zakresie wykorzystanych w prognozie dokumentów, dotyczących „Programu ochrony środowiska dla miasta Koła na lata 2004 – 2007 z perspektywą na lata 2008-2011”. RDOŚ kwestionuje okres, dla którego sporządza się gminne programy ochrony środowiska. Prognoza korzysta z wymienionego wyżej programu, nie może podawać innych danych, niż ma to miejsce w rzeczywistości. Nie stwierdzono konieczności wyjaśnienia zdaniem RDOŚ niezrozumiałych zapisów prognozy. Prognoza jednoznacznie stwierdza, że dla terenu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapisy zdaniem RDOŚ są w tym zakresie niezrozumiałe, jednak w następnym punkcie swojej opinii cytuje zapis prognozy stwierdzający, że sporządzany plan zmieni obowiązujący dla terenu plan miejscowy. Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ w zakresie oceny skutków realizacji planu. Uznano, że dokonywanie oceny skutków realizacji planu zagospodarowania przestrzennego oprócz wskazania, że takiej oceny należy dokonywać, zawartych w ustawie 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 Nr 199, poz.

1227) nie posiada żadnych innych uregulowań prawnych i może się odbywać na zasadach i w zakresie przyjętym przez Burmistrza Miasta. RDOŚ oprócz negocjowania zaproponowanych metod nie zaproponował innych metod oceny skutków realizacji planu. Nie ma dotąd wydanego na podstawie art. 52 ust.3 tej ustawy rozporządzenia, jakim wymogom powinna odpowiadać prognoza sporządzana dla planu miejscowego stąd brak jednoznacznego odróżnienia zawartości dokumentu, jakim jest plan od innych projektów, np. projektów konkretnych inwestycji, w ramach których można na podstawie obowiązujących przepisów prawa określić metody oceny skutków realizacji tych projektów. Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ na temat potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu. Zostały one opisane w sposób wyczerpujący. Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ na temat „celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposobów, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu”. Cele te i sposób, w jaki wzięto pod uwagę te cele zostały opisane w sposób wystarczający dla dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono opinię RDOŚ wydzielając wymienione w prognozie dokumenty w odrębny akapit jako: dokumenty z którymi powiązany jest projekt. Nie uwzględniono opinii RDOŚ, prognoza w sposób wyczerpujący wskazuje metody, jakie zastosowano przy jej sporządzaniu. Nie uznano za konieczne uzupełnienia streszczenia dokumentu. Streszczenie zawiera najważniejsze informacje prognozy, prognoza sporządzana dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest napisana językiem specjalistycznym, ale językiem prostym i zrozumiałym dla społeczeństwa, stąd nie uznaje się za zasadne ponowne przepisywanie całych akapitów prognozy w streszczeniu.

W jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski do dokumentu.

Projekt w większości uwzględnił wnioski do planu. Spośród wniosków organów i instytucji projekt nie uwzględnił w części wniosków zarządców sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz zarządcy dróg powiatowych z uwagi na wnioskowanie przez nich o wpisywanie w ustalenia planu podanych cytatów z obowiązujących przepisów prawa i ustalania spraw regulowanych już przepisami odrębnymi. Jeżeli powszechnie obowiązujące przepisy prawa regulują problematykę nie ma możliwości wpisywania ich w ustalenia prawa miejscowego. Do projektu planu wpłynęły też po terminie wyznaczonym do składania wniosków dwa wnioski właścicieli gruntów, a których jeden został w projekcie planu uwzględniony, jeden nie został uwzględniony. Do projektu planu wpłynęły uwagi trzech właścicieli nieruchomości, dwie uwagi rozpatrzono pozytywnie, jedną uwzględniono w części.

Projekt dokumentu nie podlegał postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko przewiduje się, że ocenę skutków realizacji planu należy przeprowadzać równoległe do oceniania aktualności planu i wykonywanie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wykonywanych w sposób określony w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje się Burmistrzowi ocenianie aktualności planu i wykonywanie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i po ich zaopiniowaniu przez komisję urbanistyczno – architektoniczną, co najmniej raz w kadencji przekazywać te wyniki radzie. Sporządzanej równoległe z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym analizie w zakresie stanu środowiska powinny podlegać:

- stan zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem powierzchni przekształconych,
- stan środowiska przyrodniczego,
- stopień realizacji wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska,

- stan wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zdrowotności mieszkańców obszaru,
- monitoring hałasu komunikacyjnego na terenach podlegających ochronie akustycznej.

Częstotliwość analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu powinna wynosić minimum raz na cztery lata. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu powinny polegać na sprawdzaniu zgodności zapisów zawartych w projektach budowlanych powstającej zabudowy oraz dokonywanych zgłoszeniach robót nie wymagających pozwolenia na budowę. Na podstawie przeprowadzonej analizy należy sformułować wnioski dotyczące stanu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ewentualnych przyczyn braku realizacji poszczególnych ustaleń planu oraz niedostatków samego planu w zakresie regulacji niekorzystnych zjawisk oddziałujących na stan środowiska. W rezultacie należy określić stopień przydatności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakres zagadnień do uregulowania w przypadku zmiany lub sporządzania nowego dokumentu.

Burmistrz Miasta Koła



Mieczysław Drożdżewski

