

U C H W A Ł A Nr XXIV/197/2012

RADY MIEJSKIEJ W KOLE z dnia 29 sierpnia 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Żeromskiego i Łąkowej

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 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 ulicy Żeromskiego i Łąkowej 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 ulicy Żeromskiego i Łąkowej, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do planu są:

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) symbole terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
 - pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust.2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekość 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, ogrodzenia działek w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, urządzenia kanalizacji deszczowej, 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, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, lokalizowanych na terenach zabudowy 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) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

- 7) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 9) 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 szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu.
- 10) 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 szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu.
- 11) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 12) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

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) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **ZL** – tereny lasów;
- 4) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 5) **KD - D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 11, 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 tereny przeznaczone na cele publiczne: KD-D, K oraz tereny służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty należące do zadań własnych gminy: drogi wewnętrzne będące własnością gminy miejskiej Koło - KDW.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 7.

Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: 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. Teren planu położony jest na skraju Obszaru Natura 2000, obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB 300002 „Dolina Środkowej Warty”. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może naruszać zasad określonych w planie zadań ochronnych tego obszaru.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
 - c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.
4. Tereny objęte planem znajdują się poza terenami zagrożonymi powodzią. Znajdują się na wysokości od ok. 93,4m n.p.m. do 96,7m n.p.m. Południowo – zachodnia granica planu jest granicą z terenem szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty o $p=1\%$ (o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat) o rzędnej wynoszącej około 93,3m n.p.m. Drogę KDW biegnącą wzdłuż granicy z terenami szczególnego zagrożenia powodzią należy wykonać podwyższając jej poziom minimum o 0,5m w stosunku do poziomu gruntu rodzimego.

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 obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Na obszarze planu nie dopuszcza się inwestycji mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na sąsiednich terenach podlegających ochronie akustycznej.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej.
4. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
5. Teren oznaczony symbolem MN,U kwalifikuje się do terenów mieszkaniowo – usługowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
6. 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, zlokalizowanych na terenach drogi publicznej;
- 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.

§ 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: strefę 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pasy technologiczne. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów szczególnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 13.

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

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 drogi publicznej KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW, a także przez teren rezerwowany w planie dla sieci kanalizacyjnych K, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej także na innych terenach funkcjonalnych, w szczególności przed liniami zabudowy.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu 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. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek budowlanych stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w przepisach szczególnych.
5. Po podziale terenów, zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach określonych w przepisach szczególnych. 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.

§ 16.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 4) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz drogi pożarowe.
- 5) Drogi publiczne powinny być wyposażone w kanalizację deszczową.
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej.
- 7) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków z szczelnych zbiornikach bezodpływowych na ścieki. Ścieki należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przedsiębiorcę do zlewni przy oczyszczalni ścieków.
- 8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni o powierzchni większej niż 200m², oraz z powierzchni dróg publicznych i wewnętrznych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających do kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci lub do zbiorników retencyjnych.
- 10) Sieci gazowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w przypadku braku możliwości technicznych lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na innych terenach funkcjonalnych za zgodą właściciela gruntu. Od sieci gazowych należy zachować odległości zgodne z przepisami szczególnymi.
- 11) W przypadku przeznaczania pod zabudowę gruntów zmeliorowanych należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych.
- 12) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 13) Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, dopuszcza się stosowanie paliw węglowych spalanych w kotłach o sprawności energetycznej wynoszącej równej lub wyższej 80%.

§ 17.

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

- 1) Potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora.
- 2) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu, lub dwa postojowe).
- 3) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.
- 4) Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla terenu K oraz terenu ZL. Dla obsługi komunikacyjnej tych terenów dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych, także poza obszarem planu.

§ 18.

1. Na obszarze planu wyznacza się drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KD – D, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi wskazanymi na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Na obszarze planu adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne KDW z miejscowymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających wskazanych na załączniku nr 1 do uchwały.
3. 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.

§ 19.

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, także dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano podziału, 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 podzielone i połączone 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.

Rozdział 8.

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie, oraz obiektów wysokich.

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie, o ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, można lokalizować we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 50m między kolejnymi. Nie mogą one przekraczać wysokości ustalonych dla budowli.
2. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.
3. Na terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 21.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
2. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

§ 22.

Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej obowiązują:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą. Dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m³ należy wykonywać jako strome dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m³ dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;
- 2) Dachy budynków garażowych i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
- 4) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych;
- 5) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 6) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia;
- 8) 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 upraw rolniczych, dla istniejących lasów i dla lokalizacji urządzeń reklamowych.

§ 23.

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 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN.

§ 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** 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) zakazuje się podpiwniczania budynków.

§ 26.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do kalenicy - 7,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,
 - ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 600m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 40% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego i garażowego łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura budynku gospodarczego i garażowego łącznie nie może być większa niż 50% kubatury budynku mieszkalnego;
- 5) poziom gruntu przy budynkach należy kształtować na wysokości minimum 0,5m powyżej rzędnej drogi KDW biegnącej wzdłuż granicy terenów szczególnego zagrożenia powodzią, każdorazowo wysokość tę należy odnosić do projektowanej rzędnej tej drogi;
- 6) rzędną poziomu zerowego posadzki pierwszej kondygnacji budynków należy wykonywać minimum 0,45m powyżej projektowanego poziomu gruntu.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem MN,U.

§ 27.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem MN,U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

§ 28.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN,U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych.

§ 29.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy – 9,5m,
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 900m²,
 - intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - układ kalenicy dachu obiektu frontowego w relacji do linii zabudowy w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz towarzyszący mu jeden budynek gospodarczy i jeden budynek garażowy oraz dowolną ilość budynków usługowych;
- 2) poziom gruntu przy budynkach należy kształtować na wysokości minimum 0,5m powyżej rzędnej drogi KDW biegnącej wzdłuż granicy terenów szczególnego zagrożenia powodzią, każdorazowo wysokość tę należy odnosić do projektowanej rzędnej tej drogi;
- 3) rzędną poziomu zerowego posadzki pierwszej kondygnacji budynków należy wykonywać minimum 0,45m powyżej projektowanego poziomu gruntu.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu lasów oznaczonych symbolem ZL.

§ 30.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem ZL przeznaczenie:
podstawowe: las.

§ 31.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w przepisach szczególnych, poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkótkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Zakazuje się podziału terenu. Właściciele lasów są obowiązani do trwałego utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania zgodnie z przepisami o lasach.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji oznaczonego symbolem K.

§ 32.

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

przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna związana z kanalizacją deszczową.

§ 33

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** obowiązuje zakaz przeznaczania terenu i zabudowy na cele działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** ustala się adaptację istniejących sieci oraz urządzeń kanalizacji deszczowej, służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z ulicy powiatowej Żeromskiego oraz z drogi gminnej nr 493520. Istniejące sieci oraz urządzenia można przebudowywać, rozbudowywać, można także rozebrać i budować nowe zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych: budynków, budowli, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych przeznaczonych dla kanalizacji deszczowej.

§ 35.

Na terenie **K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 7m;
 - maksymalna wysokość budowli – 49m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,4;
- 2) dachy zabudowy można kształtować płaskie lub strome o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, o dowolnym kierunku spadku połaci dachowych;
- 3) nie ogranicza się możliwości podziału terenu, oraz wielkości działek;
- 4) zabudowę należy lokalizować od granic działek budowlanych oraz od granicy z lasem zgodnie z przepisami odrębnymi, nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach terenu oraz w zbliżeniu do tych granic.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem KD - D.

§ 36.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD - D** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej,

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów.

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD - D** 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,
- 3) podziału terenu innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 38.

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

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających równą aktualnej szerokości działki o nr ewid. 4.
2. Ulica powinna być wyposażona w chodniki oraz w pas zieleni wysokiej.
3. Minimum 15% powierzchni powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 1KDW do 3KDW

§ 39.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KDW do 3KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

§ 40.

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **od 1KDW do 3KDW** 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,
- 3) podziału terenu innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych.

§ 41.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1KDW do 3KDW** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

Ustala się pozostawienie dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW** w aktualnych ich liniach rozgraniczających. Ustala się minimalną szerokość drogi **3KDW** wynoszącą 6m, pozostawia się aktualną szerokość drogi **3KDW** w miejscach, gdzie ma ona szerokość równą lub większą niż 6m, oraz poszerzenie do 6m w miejscach aktualnie węższych. Ulicę Łąkową – **3KDW** na odcinku przebiegającym wzdłuż granicy terenów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty o $p=1\%$ (prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat) o rzędnej wynoszącej około 93,3m n.p.m. należy

wykonać podwyższając jej poziom minimum o 0,5m w stosunku do poziomu gruntu rodzimego. Minimalne poziomy wierzchu drogi wskazano na rysunku planu w rzędnych nad poziomem morza. Do 100% terenów od 1KDW do 3KDW można utwardzić.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 16.

Ustalenia końcowe

§ 42.

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%.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.


§ 44.

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

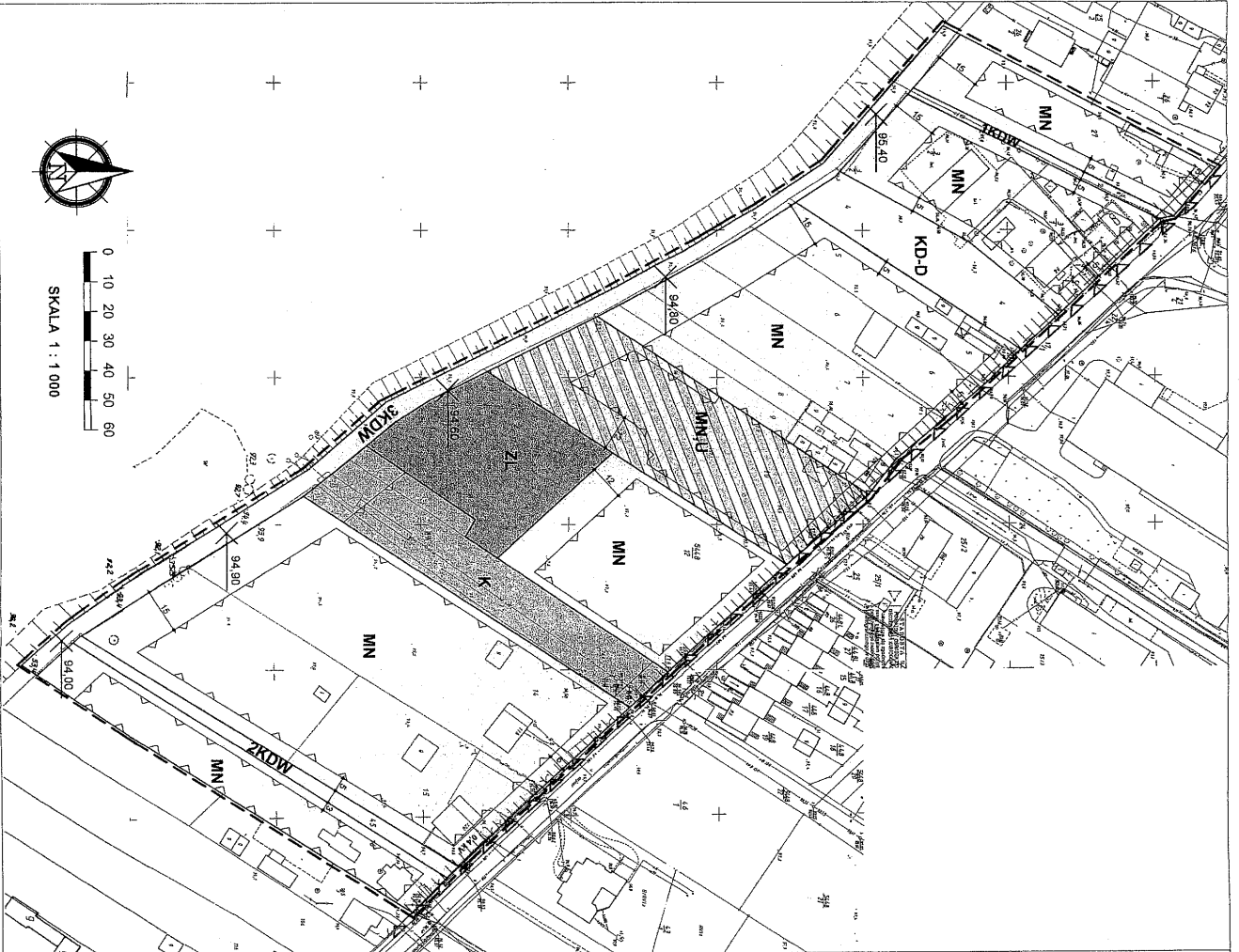
§ 45.

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

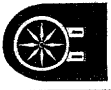
Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole



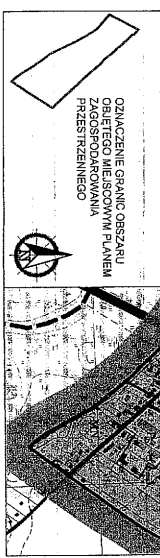
Teresa Dąbrowska



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA W REJONIE ULIC: ZEROMSKIEGO I ŁĄKOWEJ
SKALA 1:1000



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



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBLIĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - - NIEPRZEGNACZALNE LINE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ
- MN-D** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WIEJOWYCH
- ZL** TERENY LASÓW
- X PROJEKTOWANA MINIMALNA WYSOKOŚĆ W K.M.P.M.

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE

- PŁAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA
- ▽ ▽ ▽ GRANICA OBSZARU NATURA 2000

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA W REJONIE ULIC: ZEROMSKIEGO I ŁĄKOWEJ	
RYSUNEK MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
Opracował zespół projektowy: Główny projektant mgr inż. arch. Aleksandra Węgrzynowska Projektant mgr inż. arch. Wiesława Trzaskowska	SKALA 1:1000
ZAJĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KOŁE NR XXV/1972/12 Z DNIA 29 SIERPNIA 2012 r.	

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIV/197/2012 Rady
Miejskiej w Kole z dnia 29 sierpnia
2012r.

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

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Kole



Teresa Dąbrowska

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXIV/197/2012

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 równoległe 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/197/2012
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: Żeromskiego i Łąkowej została podjęta dnia 27 kwietnia 2011r. Procedura przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ustawy. 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 16 wniosków od organów i instytucji zawiadomionych na piśmie oraz jeden wniosek właścicieli działki nr 27 arkuusz 47. 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. Wniosek właścicieli działki uwzględniono w części.

Dnia 04.11.2011r projekt planu zaopiniowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, 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, oraz na podstawie art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t. j. z 2009r Nr 151 poz. 1220 z późn. zmianami) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Uzyskano wymagane ustawowo opinie oraz uzgodnienia. Teren objęty planem wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nieroľnicze i nieleśne 0,6332ha gruntów leśnych. Zgodę na przeznaczenie tych gruntów wydał dnia 22.03.2012r Marszałek Województwa Wielkopolskiego.

Następnie dnia 24.04.2012r na stronie internetowej miasta oraz na tablicach ogłoszeń obwieszczono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz o możliwości składania uwag do projektu planu. Dnia 24.04.2012r ukazało się także tej samej treści ogłoszenie w lokalnej prasie – Przeglądzie Kolskim. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od dnia 02.05.2012r do 25.05.2012r. Dnia 22.05.2012r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Żeromskiego i Łąkowej.

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 ingerują nadmiernie w środowisko. Przyjęte rozwiązania zapewniają odpowiedni komfort zamieszkiwania na terenach zabudowy mieszkaniowej, 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 Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt wraz z prognozą wpływu na środowisko, stwierdził, że realizacja planu zagospodarowania przestrzennego wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi.

W opracowaniu wzięto pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w następującym zakresie.

Uzupełniono prognozę oddziaływania na środowisko, przeanalizowano i określono wpływ zalesień na środowisko, w szczególności na łąki, murawy, żerowiska ptaków na Obszarze Natura 2000. Zweryfikowano w prognozie dane dotyczące poziomu ozonu w strefie wielkopolskiej zgodnie ze zweryfikowaną roczną oceną jakości powietrza w województwie wielkopolskim, prognoza opracowywana była na podstawie rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim, dopiero po jej wysłaniu do opiniowania i uzgodnień ukazała się weryfikacja tego dokumentu.

Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ w zakresie opisanej w prognozie 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.

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” wskazanych w prognozie. Uznano, że cele te i sposób, w jaki wzięto pod uwagę te cele zostały opisane w prognozie w sposób wystarczający dla dokumentu, jakim jest niewielki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ na temat opisu w prognozie istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji zapisów w planie. Aktualnie na terenie objętym planem nie ma większych problemów w zakresie ochrony środowiska, problemy powstające w wyniku sporządzenia planu w prognozie zostały wymienione, analiza i ocena tych problemów zawarta jest w całym dokumencie.

Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ na temat zawartej w prognozie analizy wpływu dokumentu na klimat, zasoby naturalne i zabytki. RDOŚ kwestionuje stwierdzenie, iż sporządzenie dokumentu nie będzie mieć wpływu na klimat, zasoby naturalne i zabytki. Po zapoznaniu się z dokumentem obejmującym niewielki teren przeznaczony dla realizacji kilku nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jednej działki pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, na którym nie występują zasoby naturalne i zabytki jest oczywiste, że nie może on mieć wpływu na klimat, zasoby naturalne i zabytki, nie wymaga to dodatkowych uzasadnień.

Nie wzięto pod uwagę opinii RDOŚ na temat potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu. Zostały one opisane w prognozie w sposób wyczerpujący.

Uzupełniono dane dotyczące pochodzenia wyników badań wód podziemnych.

Uzupełniono prognozę o podanie celu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jakim jest „stworzenie podstaw prawnych dla harmonijnej i racjonalnej realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Uwzględniono opinię RDOŚ w zakresie zapisów dotyczących gospodarki odpadami.

Uwzględniono zmiany ustaleń w zakresie określenia ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko dla określonego przeznaczenia terenu.

Postanowiono nie zmieniać tekstu planu w zakresie kwalifikacji terenów w zakresie poziomu hałasu.

Nie uwzględniono całości opinii RDOŚ w zakresie odprowadzania ścieków. Nie uwzględniono opinii w zakresie sugerowanego obowiązku odprowadzenia ścieków wyłącznie do kanalizacji sanitarnej a wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. Mimo, że docelowo na obszarze planu przewiduje się wykonanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednak może nastąpić okres tymczasowy, w którym inwestorzy będą występować o pozwolenia na budowę budynków, a sieć kanalizacji sanitarnej nie będzie jeszcze wybudowana, przez co konieczne jest dopuszczenie do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Także fakt budowy kanalizacji deszczowej nie ma znaczenia dla prawidłowej gospodarki wodami opadowymi, wody pochodzące z powierzchni nie zanieczyszczonych w jak największym stopniu powinny być zatrzymywane na powierzchni biologicznie czynnej, co jest wskazane zarówno ze względów przyrodniczych jak i ze względów ekonomicznych. Przepisy zacytowane w opinii – rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984) nie wskazują z jakich powierzchni i o jakiej powierzchni na terenie miast

wymagane jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. Miasta są odrębną wymienioną kategorią obok innych wymienionych terenów mogących być zanieczyszczone zawiesinami ogólnymi i węglowodorami ropopochodnymi. Przepisy te wskazują jaki skład chemiczny mają mieć wody opadowe i roztopowe odprowadzane do wód oraz do ziemi z powierzchni zanieczyszczonych. Przepisy te regulują jedynie wielkość powierzchni parkingów, nie regulują wielkości innych powierzchni zanieczyszczonych, nie regulują wielkości powierzchni miasta, od jakiej powstaje obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.

Nie uwzględniono opinii RDOŚ w zakresie dopuszczenia na terenie lokalizacji usług i funkcji definiowanych w planie jako uciążliwe w zakresie inwestycji celu publicznego. 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.

Uwzględniono opinię RDOŚ w zakresie podanych podstaw prawnych sporządzenia prognozy, oddzielając przepisy ustaw, które stanowią podstawę obowiązku sporządzenia prognozy od innych przepisów prawa, które należy uwzględnić sporządzając prognozę.

Nie uwzględniono opinii RDOŚ o zakresie streszczenia w języku niespecjalistycznym. Prognoza dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest napisana językiem specjalistycznym, jest powszechnie zrozumiała, i powtarzanie jej całych akapitów w streszczeniu uznaje się za bezcelowe.

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.

Uwzględniono opinię RDOŚ, podano aktualną podstawę prawną dla obszarów specjalnej ochrony ptaków (z 2011r). Nie uwzględniono opinii w zakresie podania w tekście planu dziennika ustaw w którym została opublikowana ustawa o lasach. W związku z koniecznością zastosowania technik prawodawczych w planie miejscowym należy unikać cytowania i podawania przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

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 ustalenia spraw regulowanych już przepisami odrębnymi. Jeżeli powszechnie obowiązujące przepisy prawa regulują problematykę nie ma możliwości wpisywania ich w ustalenia prawa miejscowego. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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

Propozycje metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

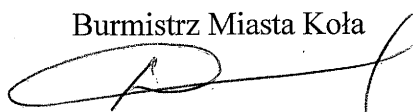
Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko przewiduje się, że ocenę skutków realizacji planu należy przeprowadzać równoległe do oceniania aktualności planu i wykonywanie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wykonywanych w sposób określony w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 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

