

KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. MISJA I GŁÓWNE CELE ROZWOJU MIASTA
2. FUNKCJE ROZWOJOWE MIASTA
3. ZADANIA PONADLOKALNE SŁUŻĄCE REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH
4. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA, OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA
 - 4.1 Tereny wyłączone z zabudowy
 - 4.2 Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania
 - 4.3 Tereny przeznaczone pod zabudowę
 - 4.4 Tereny zamknięte
5. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA PLANY SPORZĄDZIĆ
 - 5.1 Obowiązkowe sporządzenie planów na podstawie przepisów odrębnych.
 - 5.2 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
6. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
7. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 8.1 Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg i ulic
 - 8.2 Ogólne zasady polityki parkingowej
 - 8.3 Tory kolejowe
 - 8.4 Infrastruktura techniczna
 - 8.5 Gospodarka odpadami
9. KSZTAŁTOWANIE FIZJONOMII MIASTA
 - 9.1 Miejsca szczególne – wjazdy do miasta
 - 9.2 Przestrzenie publiczne
 - 9.3 Kierunki kształtowania wnętrza urbanistycznych
 - 9.4 Zasady lokalizowania budowli i urządzeń reklamowych i informacyjnych
 - 9.5 Zasady lokalizowania budowli i urządzeń wysokich
 - 9.6 Zasady rehabilitacji obszarów zdegradowanych

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA DLA STREF

1. STREFA A - KALISKIE PRZEDMIEŚCIE I ULICA BOGUMIŁA
 - 1.1. Podstawowe funkcje terenów
 - 1.2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy
 - 1.3. Obszary wymagające rehabilitacji
 - 1.4. Kształtowanie ładu przestrzennego

- 1.5. Obiekty handlowe
- 1.6. Kształtowanie fizjonomii miasta

2. STREFA B – DOLINA WARTY I STARE MIASTO

- 2.1 Podstawowe funkcje terenów
- 2.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy
- 2.3 Obszary wymagające rehabilitacji
- 2.4 Kształtowanie ładu przestrzennego i fizjonomii miasta
- 2.5 Obiekty handlowe

3. STREFA C – CENTRUM MIASTA

- 3.1 Podstawowe funkcje terenów
- 3.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy i fizjonomii miasta
- 3.3 Obszary wymagające rehabilitacji
- 3.4 Kształtowanie ładu przestrzennego
- 3.5 Obiekty handlowe

4. STREFA D – „PŁASZCZYŻNA” I OKOLICE

- 4.1 Podstawowe funkcje terenów
- 4.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy
- 4.3 Obszary wymagające rehabilitacji
- 4.4 Kształtowanie ładu przestrzennego
- 4.5 Obiekty handlowe
- 4.6 Kształtowanie fizjonomii miasta

5. STREFA E – „NAGÓRNA” I OKOLICE

- 5.1 Podstawowe funkcje terenów
- 5.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy
- 5.3 Obszary wymagające rehabilitacji
- 5.4 Kształtowanie ładu przestrzennego i fizjonomii miasta
- 5.5 Obiekty handlowe

6. STREFA F – STREFA PRZEMYSŁOWA

- 6.1 Podstawowe funkcje terenów
- 6.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy
- 6.3 Obszary wymagające rehabilitacji
- 6.4 Kształtowanie ładu przestrzennego
- 6.5 Obiekty handlowe
- 6.6 Kształtowanie fizjonomii miasta

IV. SYNTEZA

V. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY – RYSUNEK „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” SKALA 1:10 000

I. WPROWADZENIE

Całość Kierunków zagospodarowania przestrzennego studium składa się z dwóch części: ogólnej, zawierającej kierunki dotyczące całego miasta i obowiązujące dla całego miasta, oraz szczegółowej, opisującej kierunki w odniesieniu do poszczególnych obszarów – stref, stanowiące uzupełnienie i uszczegółowienie ustaleń ogólnych. Tekst należy czytać łącznie z rysunkiem Kierunków. Miasto zostało podzielone na strefy oznaczone literami: A, B, C, D, E, F. Poszczególne tereny zostały oznaczone literowo oraz dla odróżnienia ich położenia mają literę oznaczającą położenie w strefie (litery pisane w indeksie dolnym), w poszczególnych strefach tereny o tej samej funkcji mogą mieć też dodatkowe ustalenia, stąd także w obrębie jednej strefy część obszarów o jednakowej funkcji podstawowej jest dodatkowo oznaczona odrębnym numerem.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. MISJA I GŁÓWNE CELE ROZWOJU MIASTA

Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła dokonuje się w czasie obowiązywania przyjętej przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego dnia 19.12.2005r. „Strategii województwa wielkopolskiego do 2020 roku”. **Misja województwa** sformułowana w tym dokumencie brzmi następująco:

Skupienie wszystkich podmiotów publicznych działających na rzecz wzrostu konkurencyjności regionu i poprawy warunków życia mieszkańców. Uzyskanie efektu synergii poprzez stworzenie spójnej koncepcji wykorzystania środków publicznych.

Cel generalny strategii województwa wielkopolskiego:

Poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców.

„Województwo jest zróżnicowane wewnętrznie. Tradycyjny obraz Wielkopolski gospodarczej i zasobnej, w rzeczywistości dotyczy tylko jej środkowej części. Pozostałe subregiony znacznie odbiegają od tego obrazu. Ranga tego problemu rośnie wobec wzrostu tych zróżnicowań, stwierdzonego w ostatnich latach. Z drugiej jednak strony, aglomeracja poznańska, rozwijając się szybciej niż pozostała część Wielkopolski, jest istotnym czynnikiem rozwoju dla całego regionu. Bez jej dynamicznego rozwoju pozostała część Wielkopolski rozwijałaby się jeszcze wolniej. Z analizy zróżnicowań wewnątrzregionalnych wynika ponadto, iż podział na obszary problemowe i ośrodki wzrostu jest bardziej złożony niż podział na podregiony. Oznacza to, iż realizacja celów strategii powinna być zorientowana nie tyle na podregiony, ile na poszczególne gminy i powiaty.”...

„Podstawowym dylematem rozwoju jest rozstrzygnięcie kwestii, **czy kształtując rozwój Wielkopolski należy kierować się zasadą efektywności, czy zasadą zaspokajania potrzeb.** Zasady te nie idą w parze. Najczęściej największą efektywność uzyskuje się tam, gdzie skala problemów rozwojowych jest mniejsza. Z kolei, rozwiązywanie problemów rozwojowych nie oznacza najefektywniejszego wykorzystania środków. Jedynym racjonalnym rozstrzygnięciem tego dylematu jest przyjęcie kompromisu. Należy wspierać miejsca, branże lub grupy najefektywniejsze, lecz przede wszystkim wtedy, gdy efekty tego wsparcia promieniują na inne, bardziej problemowe obszary. Zasadę kompromisu należy dodatkowo wyjaśnić na gruncie finansowym. Nie oznacza ona, że środki przeznaczone na rozwój należy dzielić równo, między efektywnych i słabych. Kompromis, to przynajmniej nierosnące dysproporcje między „lokomotywami” a obszarami problemowymi. Oznacza to, że priorytetem powinny być mechanizmy wyrównujące tempo rozwoju, a przynajmniej, utrzymujące różnice na niezmiennym poziomie. Problem ten najwyraźniej widać w relacji aglomeracja poznańska –

pozostała regionu. Inwestycje w Poznaniu i okolicy oznaczają największą wartość dodaną, czyli najefektywniejsze wykorzystanie środków. Z drugiej strony, trzeba zrozumieć głosy, że koncentracja nakładów w Poznaniu powiększa dysproporcje tempa rozwoju regionu. Dyskutując o tym problemie należy jednak pamiętać, że intensyfikacja rozwoju reszty Wielkopolski nie może odbywać się poprzez hamowanie rozwoju Poznania, a wręcz przeciwnie. Należy mieć świadomość, iż bez pozytywnego wpływu rozwoju tego ośrodka wzrostu, rozwój Wielkopolski może być wolniejszy. Kolejnym dylematem rozwoju jest kwestia gospodarowania zasobami pracy w ujęciu przestrzennym. Jego rozstrzygnięcie wymaga jednak odpowiedzi na pytanie, czy bezrobocie likwidować w miejscu występowania, czy poprzez zwiększenie mobilności mieszkańców. Lata doświadczeń wskazują, że w wielu sytuacjach jedynym sposobem są ruchy migracyjne za pracą. Są miejsca w Wielkopolsce, gdzie słaba podaż pracy ogranicza napływ inwestycji."

Źródłem finansowania ponadlokalnych inwestycji publicznych są środki samorządu województwa, budżetu państwa, środki wspólnoty przeznaczone na politykę strukturalną i spójności. Warunkiem korzystania z nich jest zgodność ze strategią województwa.

Tak przedstawione rozwiązanie dylematu jak dzielić środki publiczne województwa, zaprezentowane w strategii województwa wielkopolskiego, budzi obawy przed marginalizacją obszarów peryferyjnych.

Wg strategii województwa wielkopolskiego „podstawowym wyzwaniem dla Wielkopolski jest włączenie jej w europejską przestrzeń transportową. Dużym osiągnięciem jest kontynuowana budowa autostrady A2 oraz modernizacja linii kolejowej E20. Już za kilka lat problemy techniczne związane z tranzytem na linii Berlin – Warszawa zostaną rozwiązane. Należy jednak pamiętać, iż pełne korzystanie z położenia na tej trasie nie nastąpi wraz z zakończeniem budowy odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej. Bez infrastruktury towarzyszącej region nasz pozostanie regionem tranzytowym. Dlatego ważne jest przygotowanie odpowiednich terenów pod inwestycje i wyposażenie ich w odpowiednią infrastrukturę. Ważne są także takie obiekty, jak centra logistyczne oraz infrastruktura transportu multimodalnego. Czynnikiem ograniczającym korzyści wynikające z włączenia gospodarki jest zły stan dróg, liczne „wąskie gardła”, obniżają atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych obszarów i są jedną z głównych przyczyn ich marginalizacji. Zły stan infrastruktury komunikacyjnej jest także jedną z przyczyn złego stanu środowiska.”...

Głównym założeniem obecnego Studium jest kontynuacja i rozwinięcie dotychczasowej MISJI, wynikającej ze Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Koło do 2010 roku, która została uchwalona dnia 28 grudnia 1999 r. uchwałą Rady Miejskiej w Kole Nr XVII/108/99:

Rozwój Koła jako prężnego ośrodka życia społeczno-gospodarczego o znaczeniu ponadlokalnym, chroniącego walory i zasoby kulturowe, zapewniającego stały wzrost poziomu życia mieszkańców, tworzącego sprzyjające warunki dla inwestorów przy wykorzystaniu walorów położenia w transeuropejskim korytarzu transportowym oraz respektowaniu zasad ekorozwoju.

Strategiczne cele rozwoju miasta to:

1. Stała poprawa warunków zamieszkiwania, obsługi, wypoczynku i bezpieczeństwa mieszkańców.
2. Likwidacja niedoborów, modernizacja i poprawa standardu usług infrastruktury technicznej.
3. Tworzenie jak najlepszych warunków dla rozwoju gospodarczego miasta oraz współpracy międzynarodowej.
4. Poprawa stanu środowiska przyrodniczego, ochrona dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miasta.
5. Rozwijanie partnerskiej współpracy z okolicznymi gminami i starostwem powiatowym.

Konkretyzacją strategicznych celów rozwoju Gminy Miejskiej Koło są cele operacyjne. Formułując katalog tych celów w 1999r. uwzględniono te z nich, które uznano za najważniejsze do realizacji w perspektywie 2010 roku. Następnie do każdego celu operacyjnego przyporządkowano określony zestaw niezbędnych zadań realizacyjnych wraz z uzasadnieniem ich podjęcia. Są one jednocześnie środkami realizacji celów strategicznych oraz generalnego celu kierunkowego rozwoju Gminy Miejskiej Koło. Aktualnie, w roku 2011, część z określonych w strategii zadań została już zrealizowana. Nadal aktualna jest wskazana misja i strategiczne cele rozwoju.

Tak sformułowana misja wyznacza w chwili obecnej zasadnicze kierunki, które należy obrać w kształtowaniu przestrzennym miasta:

1. Poprawa aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni miasta:
poprawa warunków zamieszkiwania, poprawa obsługi mieszkańców miasta i powiatu, poprawa stanu środowiska naturalnego, poprawa stanu dziedzictwa kulturowego, poprawa bezpieczeństwa w tym poprawa bezpieczeństwa komunikacji tranzytowej;
2. Tworzenie we współpracy z samorządem województwa, starostwem powiatowym i gminami sąsiednimi warunków do racjonalnego rozwoju miasta Koła, które jest ważnym ośrodkiem lokalnym w województwie wielkopolskim, pełni ważną rolę gospodarczą i społeczną w powiecie kolskim.

2. FUNKCJE ROZWOJOWE MIASTA

Biorąc pod uwagę przyrodnicze, kulturowe i społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju miasta Koła oraz w oparciu o aktualny stan zagospodarowania przestrzennego, jego dotychczasowy rozwój, zachodzące przemiany i trendy rozwojowe określa się na okres perspektywiczny funkcje miasta. Funkcje te stanowić powinny podstawę dalszego rozwoju i budowę dobrobytu. Za podstawowe funkcje na okres perspektywiczny uznaje się:

- administracja i usługi,
- zróżnicowana działalność gospodarcza,
- mieszkalnictwo,
- turystyka i wypoczynek.

Administracja i usługi. Koło jako miasto powiatowe pełni ważną rolę w strukturze regionu. Tutaj znajdują się urzędy administracji, swoje siedziby mają banki. Ważną rolę miastotwórczą pełni targowisko i bogata oferta handlu. Tutaj mieszczą się szkoły średnie z jedynym w subregionie Liceum Plastycznym. Duże znaczenie dla regionu ma też działalność placówek kultury i klubów sportowych. Wraz z podwyższaniem się statusu majątkowego społeczeństwa przewiduje się zwiększanie się potrzeb na różnego typu usługi.

Zróżnicowana działalność gospodarcza to aktywizujący miasto najważniejszy czynnik rozwojowy. Najważniejsze dla miasta - istniejące duże zakłady przemysłowe powinny mieć tworzone korzystne warunki do rozwoju. Nie tylko warunki terenowe, infrastrukturę, ale także poprzez zapewnienie odpowiednio ukierunkowanego szkolnictwa i atrakcyjnych warunków mieszkaniowych dla pracowników zakładów przemysłowych, poprzez możliwości atrakcyjnego spędzania wolnego czasu. Przewiduje się dalszy rozwój zróżnicowanej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, wytwórczym, usługowo - naprawczym, handlowo – bazowym.

Wskazane jest wspieranie rozwoju małych i średnich jednostek gospodarczych, które zadbają o nieuciążliwy profil gospodarczy, najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne względem otaczającego środowiska. Jednocześnie te małe i średnie firmy są predysponowane do wykorzystania nie użytkowanych terenów produkcyjnych, zagospodarowania wolnych obiektów gospodarczych oraz do działań na terenach przekształcających się w kierunku ogólnie pojętej aktywizacji gospodarczej. Następnym etapem rozwoju będzie podjęcie działalności gospodarczej na nowo wyznaczonych terenach, wymagających przygotowania do pełnienia nowych funkcji gospodarczych. W samym mieście nie ma już większych obszarów predysponowanych do takich funkcji, stąd w studium Koła proponuje się współpracę w tej sprawie, sprawie najważniejszej dla gminy miejskiej i gminy wiejskiej Koło, a także dla powiatu. Proponuje się wyznaczenie terenów pod przemysł, działalność gospodarczą na terenie gminy wiejskiej Koło, na terenie położonym w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110kV oraz rurociągu gazu ziemnego wysokiego ciśnienia Włocławek – Odolanów, także przy linii kolejowej.

Mieszkalnictwo. Według danych zebranych w części pierwszej studium – uwarunkowaniach, w mieście należy zapewnić możliwość lokalizacji około 1200 mieszkań. Przewiduje się rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, o niskim stopniu intensywności, o wysokich standardach wyposażenia technicznego, także mieszkalnictwa wielorodzinnego i socjalnego.

Turystyka i wypoczynek to uzupełniająca funkcja miasta - głównie o charakterze lokalnym. Przewiduje się nowe, na skalę lokalną, zagospodarowanie w zakresie rekreacji weekendowej i świątecznej o charakterze uzupełniającym i nawiązującym do istniejącego zagospodarowania.

Rozwijana i propagowana będzie koncepcja szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz połączenie tych szlaków ze szlakiem wodnym. Rozwijana będzie rekreacja wykwalifikowana w tym propagowana przez kluby i ogniska sportowe. Przewiduje się także wzrost zapotrzebowania na rzecz wypoczynku codziennego mieszkańców, który powinien być organizowany w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania.

3. ZADANIA PONADLOKALNE SŁUŻĄCE REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

Miasto Koło jest ośrodkiem lokalnym położonym na skraju województwa. Powiat kolski ma wysoką stopę bezrobocia. Dla zrównoważonego rozwoju województwa niezbędne jest podjęcie działań wzmacniających konkurencyjność miasta, jego infrastruktury i bazy ekonomicznej.

Szansą dla aktywizacji gospodarczej miasta zidentyfikowaną w planie zagospodarowania województwa są **strefy przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego** - pasma wzdłuż najważniejszych dróg przechodzących przez województwo. Wykorzystanie gospodarcze terenów przy drodze krajowej i drogach wojewódzkich możliwe będzie wyłącznie przy zaangażowaniu znacznych środków dla uzbrojenia terenu i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Jednym z zadań w kreatywnym kształtowaniu przestrzeni kulturowej w planie województwa jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zabytkowe układy urbanistyczne. Zadania związane z przebudową systemu drogowego, wyprowadzeniem ruchu tranzytowego poza tereny zabudowane, uzbrojeniem terenu i doprowadzeniem układu komunikacyjnego do ofertowych terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą nie znajdują się jednak aktualnie na liście zadań rządowych ani zadań samorządu województwa.

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, planowanych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła” należy zaliczyć następujące przedsięwzięcia:

a) z zakresu komunikacji i transportu

- rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 2 do parametrów drogi klasy GP - skomunikowanie terenów przyległych do drogi krajowej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejącego układu dróg lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na pięciu wyznaczonych w studium skrzyżowaniach, (trzy istniejące skrzyżowania na terenie miasta Koła, jedno istniejące na terenie gminy Kościelec, jedno projektowane na terenie gminy wiejskiej Koło), przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w zakresie minimalnych odległości między skrzyżowaniami (§ 9.1 pkt.3, rozporządzenia M.T. i G.M. z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 43, poz.430); przy rozbudowie drogi i skrzyżowań do parametrów drogi GP należy zapewnić możliwości bezpiecznej komunikacji rowerowej, pieszej, zapewnić bezpieczeństwo na zjazdach publicznych i przejściach dla pieszych, wykonać ekrany dźwiękochłonne na odcinkach drogi przebiegających przez istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, uzupełnić wzdłuż drogi pasma zieleni wysokiej i niskiej, uzupełnić oświetlenie, wykonać przejścia dla zwierząt pod drogą w korytarzu ekologicznym doliny Warty;

- budowa drogi wojewódzkiej po nowej trasie, o parametrach drogi głównej - G, bezkolizyjnej w stosunku do torów kolejowych, omijającej miasto Koło po stronie północnej, przebiegającej po gruntach gminy wiejskiej Koło i doprowadzającej ruch pojazdów do istniejących i projektowanych terenów przemysłowych;

- rozbudowa i przebudowa dróg wojewódzkich dostosowująca parametry dróg do parametrów drogi głównej - G, zapewnienie możliwości bezpiecznej komunikacji rowerowej, pieszej, przebudowa skrzyżowań, zjazdów publicznych i przejść dla pieszych, uzupełnianie pasma zieleni wysokiej i niskiej, uzupełnienie oświetlenia,

- rozbudowa i przebudowa systemu dróg powiatowych dostosowująca parametry dróg do parametrów dróg zbiorczych Z i lokalnych L, w tym między innymi: zapewnienie możliwości bezpiecznej komunikacji pieszej, rowerowej, przebudowa skrzyżowań, zjazdów publicznych i przejść dla pieszych, uzupełnianie pasm zieleni wysokiej i niskiej, uzupełnienie oświetlenia, w szczególności drogi powiatowej stanowiącej przedłużenie ulicy Blizna,

- budowa nowej drogi powiatowej stanowiącej część północnej obwodnicy miasta,

- budowa bezkolizyjnego skrzyżowania linii kolejowej z drogą powiatową - ulicą Toruńską i drogą wojewódzką – ulicą Włocławską,
- budowa ścieżek rowerowych nie związanych z utwardzonymi drogami publicznymi, po trasach o znaczeniu ponadlokalnym, w tym ścieżek na wałach przeciwpowodziowych,
- b) z zakresu ochrony wód, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony środowiska, infrastruktury technicznej
 - modernizacja oczyszczalni ścieków,
 - uporządkowanie gospodarki ściekowej miasta Koła w powiązaniu z gospodarką ściekową gminy wiejskiej Koło, gminy Kościelec, gminy Osiek Mały,
 - wzmacnianie wałów przeciwpowodziowych,
- c) z zakresu ochrony dóbr kultury
 - rewitalizacja Starego Miasta, obszarów i obiektów zabytkowych oraz objętych ochroną konserwatorską,
- d) z zakresu kształtowania wizerunku miasta i regionu
 - poprawa wizerunku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta oraz przy wjazdach do miasta we współpracy z gminami sąsiednimi, w szczególności współpraca w zagospodarowaniu dojazdów i terenów przy Zamku oraz przy „bramach miasta” wg ustaleń szczegółowych dla stref,
 - poprawa wizerunku centrum miasta w szczególności budynków i wnętrz urbanistycznych stanowiących miejsca ważne dla powiatu,
 - rezerwowanie terenów przy Zamku dla organizacji imprez masowych na terenie gminy Kościelec,
 - pozostawienie bez zabudowy (także bez obiektów budowlanych takich np. jak reklamy) terenów doliny Warty, między ostatnią zabudową położoną przy ulicy Miłosnej w Kole (– znajdującą się na terenie Gminy Kościelec) a ostatnią istniejącą linią zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Żeromskiego w Kole w celu ochrony widoku na zabytkową zabudowę kolskiej Starówki.

Powyższe zadania są postulatami Samorządu Koła do uwzględnienia w dalszych pracach koncepcyjno – projektowych w skali kraju, regionu i w skali miejscowej oraz w narodowym, regionalnych i sektorowych planach rozwoju i programach operacyjnych.

4. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA - OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA.

Projektuje się strukturę przestrzenną uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze, w oparciu o istniejącą zabudowę miasta, na bazie istniejącej sieci drogowej. Podstawową zasadą w zagospodarowywaniu terenów miasta jest konieczność zapewnienia ładu przestrzennego, ładu nie tylko dla pozytywnych wrażeń estetycznych i wizerunku miasta, ale dla komfortu mieszkańców, dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią, dla oszczędności środków publicznych koniecznych dla uzbrajania terenów. Miasto jest w znacznej części zabudowane, tereny wolne od zabudowy i nadające się do zabudowy mają w przeważającej części opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają one inwestowanie na niemal całej powierzchni miasta. Może to powodować rozproszenie zabudowy i długie oczekiwanie mieszkańców na uzbrojenie terenów peryferyjnych. Zmiany polegające na uruchomieniu inwestowania na terenach niezabudowanych należy uznać za nieodwracalne, ponieważ powodują one wzrost wartości nieruchomości i odebranie tego prawa powodowałoby dla miasta skutki ekonomiczne. Można jednak plany poprawiać i udoskonalać, dostosowywać do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych, tak, aby nowe inwestycje były lokalizowane w odpowiednich miejscach, w odpowiedniej formie, tak aby ich efekty ekonomiczne były wzmacniane przez dostępność komunikacyjną, brak konfliktów w bezpośrednim otoczeniu.

Miejscem najważniejszym dla miasta, sercem Koła, jest Stare Miasto. Jego rewitalizacja podniesie rangę miasta, przypomni Wielkopolsce jak ważną rolę pełniło miasto od drugiej połowy XIV wieku. Starówka wymaga wielu nakładów, ale ich efekty będą wpływały na rozwój całego miasta i powiatu.

Zwiększą atrakcyjność miasta dla jego mieszkańców, ale też turystów i przedsiębiorców inwestujących w Kole. Jest tutaj miejsce na teatr, na restauracje z salami bankietowymi, na hotele i schroniska młodzieżowe. Jest miejsce dla imprez młodzieżowych, obozów i plenerów. Usługom powinna towarzyszyć funkcja mieszkaniowa, zarówno dla mieszkańców o wyższym statusie materialnym jak i dla osób wymagających wsparcia miasta: osób młodych korzystających z mieszkań na wynajem i osób starszych wymagających niewielkich mieszkań w domach złotej jesieni. Działania w obrębie jednostki strukturalnej oznaczonej dla potrzeb studium literą B są działaniami priorytetowymi dla miasta. Jednostka oprócz położonej na wyspie Starówki obejmuje teren doliny Warty z terenami zalewowymi (do granicy wód katastrofalnych) na Warszawskim Przedmieściu. Tutaj budowany jest port turystyczny na rzece Warcie. Tereny doliny Warty od wału przeciwpowodziowego do granicy strefy (z ograniczeniami wynikającym z lokalizacji tu ujęć wody dla miasta), można wykorzystywać dla rozwijania funkcji wypoczynku i turystyki. Równolegle z działaniami na starówce powinno trwać porządkowanie struktury przestrzennej centrum miasta, jednostki oznaczonej dla potrzeb studium literą C - Warszawskiego Przedmieścia. Działania powinny być ukierunkowane na porządkowanie wnętrza urbanistycznych, na likwidowanie konfliktów przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia terenom mieszkaniowym odpowiedniej ilości terenów zieleni, placów zabaw dla dzieci.

Na terenie jednostki D – osiedla Płaszczynna od wschodniej pierzei ulicy Sienkiewicza na terenach niezabudowanych można lokalizować funkcje usługowe publiczne i komercyjne wymagające większych terenów i kubatur. Teren wolny od zabudowy położony przed Domem Kultury wymaga zmian w dotychczasowych planach. Pierzeję ulicy Sienkiewicza należy uporządkować przywracając jej historyczną rangę. Dla istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej nie przewiduje się zmian w głównych kierunkach zagospodarowania. Kontynuuje się trwający już rozwój miasta w paśmie między ulicą Dąbską i Żeromskiego, także za obwodnicą miasta, gdzie zabudowa Koła łączy się z zabudową wsi Powiercie.

Zmiany w kierunkach zagospodarowania wymaga jednostka E. Zagospodarowanie tego terenu jest ważne dla wizerunku miasta. Obszar ten ma jeszcze tereny niezabudowane, co stwarza możliwość wykorzystania ich dla rozwoju miasta. Możliwy jest tu rozwój funkcji wytwórczych i usługowych jak i funkcji mieszkaniowej. Dotychczasowe studium przewiduje obudowę obwodnicy miasta po jej stronie wschodniej, od ulicy Dąbskiej do wiaduktu nad linią kolejową, pasem zabudowy na terenie miasta i gminy o szerokości około 200m. Pozostawia się rozwiązania z obowiązującego studium. Zabudowę należy izolować od niekorzystnego oddziaływania drogi krajowej poprzez pasy zieleni izolacyjnej, odpowiednie ukształtowanie terenu, ekrany dźwiękochłonne. Na likwidację możliwości zagospodarowywania terenów za obwodnicą nie zgadzają się właściciele gruntów, miasto nie ma możliwości zrekompensowania strat powstałych w wyniku spadku wartości gruntów.

Nie przewiduje się znaczących zmian w istniejącym zagospodarowaniu strefy przemysłowej F. Zmiany obowiązującego studium polegają głównie na przeznaczeniu terenu, nie jak dotychczas pod wielofunkcyjny rozwój, ale pod przemysł, bazy i składy oraz jako funkcję uzupełniającą - usługi. Stopniowemu ograniczaniu powinna podlegać funkcja mieszkaniowa zlokalizowana niekorzystnie, pomiędzy zakładami przemysłowymi.

W strefie A – Kaliskiego Przedmieścia przewiduje się uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, jako kontynuację pasma zabudowy wsi Gozdów w gminie Kościelec. Możliwość inwestowania ogranicza się wprowadzając przed rozpoczęciem inwestowania na terenie obowiązek budowy sieci kanalizacji sanitarnej, oraz wyznaczenia rzędnej posadzki parteru na wysokości powyżej wysokości wód katastrofalnych - 93,02m n.p.m., to jest około 80cm powyżej rzędnej terenu, oraz zakazując budowy piwnic.

Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawierają ustalenia szczegółowe Działu III – Kierunki zagospodarowania dla stref.

Na obszarach ograniczonych liniami rozgraniczającymi ulic lub kolei - granice terenów wskazane pod różne funkcje, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu.

W przypadku zmiany linii rozgraniczających terenów infrastruktury transportowej, sposób zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych należy rozstrzygać na etapie sporządzania planu miejscowego.

Tereny w poszczególnych strefach mają następujące kategorie:

4.1 Tereny wyłączone z zabudowy:

Do terenów wyłączonych z zabudowy należą:

- tereny tworzące główny ciąg obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej – przede wszystkim doliny rzeki Warty oraz obszaru Natura 2000, oznaczone symbolami **W** – wody, **ZO** – tereny zieleni otwartej,
- tereny położone poza systemem zieleni otwartej obejmujące: parki, zieleńce, tereny zorganizowanej zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZP**, tereny lasów i parków leśnych – **ZL**, tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R**.

Wyłączone z zabudowy tereny istniejącej zieleni, określone są linią nieprzekraczalną dla funkcji sąsiednich, nie związanych z przyrodą. Ma to na celu ochronę istniejącego potencjału przyrodniczego, powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny zieleni, a także zapobieganie traktowaniu tych terenów, jako rezerwy pod zabudowę. Tereny zieleni izolacyjnej wskazane do realizacji między terenami kolejowymi a zabudową, oraz między ulicami a zabudową wyznaczone są orientacyjnie, ich minimalne szerokości, określone w ustaleniach szczegółowych dla stref, mogą być zwiększane i kształtowane w trakcie sporządzania planów miejscowych.

Tereny wyłączone z zabudowy, tworzące główny szkielet funkcjonalno – przestrzenny miasta w postaci systemu zieleni, obejmują m.in. tereny otwarte i obszary cenne przyrodniczo, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy także nowej zabudowy zagrodowej i siedliskowej. Na terenach wyłączonych z zabudowy utrzymuje się funkcję ujęć wody dla miasta, mogą być tu lokalizowane w uzasadnionych przypadkach wyłącznie inwestycje celu publicznego, w szczególności z zakresu usług publicznych oraz infrastruktury technicznej, w szczególności planuje się tutaj lokalizację nowej stacji uzdatniania wody. Na terenach parków i parków leśnych zachowuje się istniejące obiekty w szczególności takie jak muszle koncertowe, istniejące obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz małych obiektów gastronomii. Tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R** można zalesiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów **R** dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach adaptację istniejącej zabudowy lub adaptację zabudowy dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy lub pozwolenie na budowę.

4.2 Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania i o dominującym lub znaczącym udziale zieleni

Tereny te obejmują:

- tereny ze znaczną przewagą zieleni, na których występuje specjalny sposób zagospodarowania, w szczególności: cmentarze - **ZC**, ogrody działkowe - **ZD**, tereny sportowo – rekreacyjne **US**, tereny Domu Pomocy Społecznej, szpitala - **UZS**,
- tereny publiczne przeznaczone dla organizacji imprez masowych w szczególności imprez plenerowych z koniecznością spełnienia wymogów dla strefy ochrony pośredniej ujęć wód – **UP**,
- tereny pod zabudowę, na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego (położonych w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęć wód dla miasta, oraz na terenach na których istnieje zagrożenie powodziowe w przypadku awarii wałów) traktowane jako rezerwy inwestycyjne o przewidywanej funkcji mieszkaniowej po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej i spełnieniu narzuconych wymogów dotyczących lokalizacji - **RMN**.

Wyznaczone tereny cmentarzy – **ZC** oraz ogrodów działkowych - **ZD** określone są linią nieprzekraczalną dla funkcji sąsiednich, nie można ograniczać ich powierzchni.

Na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania mogą być lokalizowane inwestycje towarzyszące nie kolidujące z podstawową funkcją terenu.

Na wszystkich terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania i o dominującym udziale zieleni, przyjęto nadrzędną zasadę, że ewentualne nowe, obecnie trudne do przewidzenia,

inwestycje celu publicznego mogą być zlokalizowane pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącymi i docelowymi funkcjami terenów.

4.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Tereny przeznaczone pod zabudowę obejmują tereny już zainwestowane oraz tereny stanowiące rezerwy inwestycyjne. Wskazane w studium podstawowe przeznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno być uzupełniane o funkcje towarzyszące.

Na terenie zespołów urbanistycznych chronionych wpisem do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i form zabudowy kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz nieadekwatnych do zakładanej jakości przestrzeni. Sposób zagospodarowania miejsc o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni miejskiej, w tym obszar śródmieścia należy określać poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach terenów wskazanych pod zabudowę, sposób zagospodarowania działek, których ponad 50% powierzchni stanowi zieleń wysoka, powinno się rozstrzygać na etapie sporządzania miejscowego planu. Wskazane jest, szczególnie na Obszarze Natura 2000, maksymalne utrzymanie istniejącej zieleni.

Na wszystkich terenach, przyjęto nadrzędną zasadę, że ewentualne nowe, obecnie trudne do przewidzenia, inwestycje celu publicznego mogą być zlokalizowane w granicach miasta pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącymi i docelowymi funkcjami terenów.

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MN** i wielorodzinną – **MW**, mogą być uzupełniane usługami podstawowymi - niewielkimi obiektami usługowymi, oraz usługami ogólnie miejskimi, zlokalizowanymi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla stref. Dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie. Tereny zabudowy wielorodzinnej na terenach jednorodzinnych nie mogą swymi gabarytami (szczególnie wysokością) znacząco odbiegać od zabudowy jednorodzinnej. Tereny zabudowy mieszkaniowej powinny każdorazowo zawierać także tereny sportu i rekreacji osiedlowej oraz niezbędną sieć ulic, ciągów pieszych, rowerowych i sieci infrastruktury technicznej. Dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o ile ustalenia szczegółowe dla stref nie wskazują inaczej, zaleca minimalną powierzchnię działki wynoszącą 400m², minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalną powierzchnię zabudowaną działki wynoszącą do 30% powierzchni działki. Istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną można uzupełniać nową zabudową o wysokości nie przekraczającej wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zapewnione zostanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, zapewnione zostanie właściwe naświetlenie placów zabaw dla dzieci oraz wymagana ilość miejsc postojowych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczone symbolem **MN + RMN** to tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, które mogą być uzupełniane zabudową jednorodzinną i zagrodową, usługami oraz osiedlowymi terenami sportu i rekreacji. Na terenach tych można także pozostawiać istniejące ogrody i ogrody działkowe. Dla terenów MN+RMN zaleca się wielkość nowych działek wynoszącą od 700m², wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, minimum 30% działek powierzchni biologicznie czynnej, zabudowę działek wynoszącą do 30% ich powierzchni.

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oznaczone symbolem **U** mogą być uzupełniane towarzyszącą funkcją mieszkaniową, dopuszcza się także zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej. Usługi powinny być projektowane wraz z towarzyszącą zielenią, której wymagana ilość w zależności od miejsca i funkcji każdorazowo powinna być określana w planach miejscowych. Funkcja usługowa powinna być uzupełniana o parki, zieleńce, place, niezbędną sieć komunikacji drogowej i rowerowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Funkcja usługowa może być uzupełniana bazami, składami i nieuciążliwą wytwórczością. Dla działek zabudowy usługowej o ile ustalenia szczegółowe dla stref nie wskazują inaczej, zaleca minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1000m², minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalną powierzchnię zabudowaną działki wynoszącą do 60% powierzchni działki.

Tereny przeznaczone pod przemysł oznaczone symbolem **P** powinny być przeznaczone pod zakłady wytwórcze. Jako funkcję uzupełniającą można przyjąć funkcję baz i składów oraz usług. Dopuszcza się na terenach wybranych, wskazanych w planach miejscowych, pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa może pozostać, jeśli mieszkańcy nie są narażeni na ponadnormatywne oddziaływanie sąsiedniego przemysłu. Funkcja mieszkaniowa na terenach narażonych na uciążliwości powinna w planach miejscowych mieć status funkcji tymczasowej. Dla terenów zabudowy przemysłowej, o ile ustalenia szczegółowe dla stref nie wskazują inaczej, zaleca minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2000m², minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy dla budynków wynoszącą do pięciu kondygnacji nadziemnych, dla obiektów przemysłowych nie ogranicza się ich wysokości, maksymalną powierzchnię zabudowaną działki wynoszącą do 80% powierzchni działki.

Tereny wyznaczone jako tereny śródmieścia – oznaczone symbolem **MWUŚ** przewidziane do utrzymania lub poszerzenia, tworzące zgrupowanie historycznej zabudowy, lub zabudowy historycznej uzupełnionej zabudową współczesną, która powinna być kształtowana z zachowaniem szczegółowo określonych zasad z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków oraz zasad kształtowania historycznych wnętrz urbanistycznych. Na terenach zarówno objętych ochroną konserwatorską jak i nie objętych taką ochroną należy w planach miejscowych szczegółowo ustalić gabaryty budynków, kształty dachów, wyznaczyć ściśle linie zabudowy. Gabaryty i kształt zabudowy powinny harmonizować z otoczeniem.

Na terenie funkcjonalnego śródmieścia nie przewiduje się lokalizacji nowych funkcji produkcyjnych, a dotychczasowe tereny o takiej funkcji proponuje się do przekształceń funkcjonalno - przestrzennych. Tereny śródmieścia powinny być przeznaczone głównie pod usługi ponadlokalne, lokalne oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W planach miejscowych należy określić lokalizację obiektów i terenów pełniących funkcje publiczne, w szczególności tereny usług publicznej oświaty, urzędów i instytucji. Ze względu na sytuację demograficzną nie nastąpi wzrost zapotrzebowania na usługi oświaty. Należy dążyć do poprawy standardów wyposażenia szkół, zwiększania wyposażenia szkół w towarzyszące obiekty sportowe, należy zwiększać ich boiska terenowe i poprawiać standard istniejących.

Nie można dopuszczać do nadmiernego zagęszczania zabudowy, bez zapewniania właściwej ilości miejsc postojowych. Dla obszaru śródmieścia właściwą ilość miejsc postojowych należy zapewnić na parkingach zlokalizowanych wzdłuż ulic oraz przewidzieć i wskazać miejsca pod parkingi strategiczne. Na terenie wyznaczonym do pełnienia roli śródmieścia znajdują się także tereny i zabudowa wymagająca rehabilitacji, w szczególności zabudowa blokowa i zabudowa mieszana o strukturze nieuporządkowanej, niekompletnej i okaleczonej. Na terenach śródmieścia należy dążyć do porządkowania wnętrz urbanistycznych, do nadania architekturze obiektów wysokich walorów architektonicznych. Teren śródmieścia - jego place i ulice pełnią rolę przestrzeni publicznych. Przestrzenie publiczne są wykorzystywane jako ulice handlowe, spacerowe. W dni świąteczne są wykorzystywane dla organizowania imprez masowych – wieców, manifestacji, pochodów, procesji. Dla obszarów przestrzeni publicznych istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych. Na terenach wskazanych jako obszar śródmieścia funkcje podstawowe – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, należy uzupełniać niezbędną infrastrukturą techniczną. Na terenach śródmieścia nie ogranicza się wysokości zabudowy ani innych jej parametrów. Każdą lokalizację należy rozpatrywać indywidualnie w zależności od otoczenia.

Tereny infrastruktury technicznej – oznaczone symbolem **IT** to tereny oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody, Głównych Punktów Zasilania.

4.4 Tereny zamknięte

W aktualnym stanie prawnym terenami zamkniętymi, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych na terenie miasta Koła są tereny kolejowe oznaczone symbolem **TK**. Stan prawny terenów kolejowych podlega zmianom. W czasie sporządzania zmiany studium uległa także zmianie możliwość prowadzenia polityki przestrzennej dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra transportu. Od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest od dnia 21.10.2010r dla terenów tych można sporządzać plany miejscowe. W obszarach ograniczonych liniami rozgraniczającymi ulic lub kolei - granice terenów wskazane pod różne funkcje, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu. W przypadku zmiany linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, sposób zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych należy rozstrzygać na etapie sporządzania miejscowego planu.

5. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA PLANY SPORZĄDZIĆ

5.1 Obowiązkowe sporządzenie planów na podstawie przepisów odrębnych.

Nie ustala się w studium terenów, które wymagają scaleń i podziałów nieruchomości. Teren miasta Koła nie jest terenem górniczym, stąd nie ma obowiązku sporządzenia planów dla terenów górniczych. Obowiązek sporządzenia planów istnieje dla obszarów przestrzeni publicznej, którą stanowią główne ulice i place oraz ciągi i tereny rekreacyjne wyznaczone w Części ogólnej II, w punkcie 9.2. Część z tych obszarów objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Dla części obszarów przestrzeni publicznej istnieje obowiązek sporządzenia planów. Z uwagi na uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy w czasie sporządzania planu ogólnego większość terenów miasta Koła nie wymaga uzyskiwania takiej zgody. Zgody, oraz sporządzenia planów miejscowych może wymagać przeznaczenie lasów na cele nierolne i nieleśne.

Obowiązek sporządzenia planów miejscowych istnieje dla rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH). Lokalizacja nowych obiektów – wydawanie pozwoleń na ich budowę może się odbywać wyłącznie na podstawie planu miejscowego, wskazującego ich lokalizację. Także wyłącznie w oparciu o plan miejscowy możliwe jest wydawanie pozwoleń na przebudowę, rozbudowę obiektów legalnie istniejących. Dla inwestycji związanych z WOH nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła sporządzane w 1999r pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) nie zawierało rozmieszczenia takich obiektów. Plany miejscowe sporządzane przed sporządzeniem studium oraz w oparciu o studium, które zgodnie z obowiązującą aktualnie ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) muszą być ze studium zgodne, nie wskazują miejsc lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. W przypadku sformułowania w zapisach planów zakazu lokalizacji nowych WOH, nie ograniczają one możliwości wydawania pozwoleń na prace budowlane w istniejących obiektach.

Zmiana planów lub sporządzenie nowych planów jest obowiązkowe dla rozmieszczenia WOH na terenach, które wcale nie podejmują problematyki rozmieszczenia takich obiektów, są to wszystkie plany sporządzane w oparciu o starą ustawę, plany wymienione w punkcie 4.4 Działu II Uwarunkowań od punktu 1 do 14 oraz plan nr 16 sporządzony w oparciu o nową ustawę. W trakcie sporządzania studium uległy zmianie przepisy regulujące problematykę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Istniejące obiekty handlowe, które posiadały zezwolenia na działalność na podstawie przepisów kwalifikujących do WOH obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² wymienione zostały w części tekstowej Uwarunkowań.

Istniejące obiekty handlowe o większych powierzchniach sprzedaży położone w centrum miasta, na obszarach dla których istnieją obowiązujące plany miejscowe, albo są aktualnie sporządzane, to obiekty zamieszczone w spisie w Dziale II w punkcie 7.2 Uwarunkowań pod pozycjami: 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11,12, 13, 14, 16, 18, 21, 22. Większość z nich (nr 2,3,4,5,6,9,11,12,13,16,18) położona jest na obszarze centrum miasta objętego planem „W rejonie ulic: Toruńska, Sienkiewicza, Jan Pawła II, Blizna, Kolejowa”. Plan ten nie wyznacza obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Ustalenia planu umożliwiają funkcjonowanie oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów handlowych oznaczonych numerami: 2,3,4,5,6,9,11,13,16,18 (do powierzchni sprzedaży 2000m²).

Dla obiektu istniejącego wymienionego pod pozycją 12, przy ulicy Zielonej 5 ustalenia planu umożliwiają jego funkcjonowanie, przebudowę i rozbudowę bez możliwości zwiększenia powierzchni sprzedaży.

Obiekty nr 17, 21, 22 istnieją na obszarze planu nr 10, który nie zawiera ustaleń dotyczących lokalizacji WOH, Jego ustalenia stwarzają możliwość ich funkcjonowania, przebudowy, rozbudowy (do powierzchni sprzedaży 2000m²). Obiekt nr 14 zlokalizowany jest na obszarze objętym uchwalonym planem miejscowym „W rejonie ulic: Toruńska, Towarowa, Składowa, Kolejowa”. Plan ten wyklucza możliwość lokalizacji nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, co umożliwia funkcjonowanie, przebudowę, rozbudowę istniejącego obiektu do wielkości 2000m² powierzchni sprzedaży. Obiekt nr 10 znajduje się na planie Starego Miasta. Plan ten wyklucza możliwość lokalizacji nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, co umożliwia funkcjonowanie, przebudowę, rozbudowę istniejącego obiektu do wielkości 2000m² powierzchni sprzedaży.

Obiekty 1, 7, 8, 15, 19, 20, położone są na obszarach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Możliwość realizacji nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszczonych przez studium w strefach C, D i E wymagać będzie w przypadku zamiaru ich lokalizacji sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmiany planów obowiązujących.

Od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 6 sierpnia 2010r, (wejście w życie dnia 25.09.2010r) dla nowych studiów (dla których uchwałę o przystąpieniu podjęto po 25.09.2010r) istnieje obowiązek wskazywania także obszarów, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowywaniu i użytkowaniu terenu. W mieście Koło nie przewiduje się takich obszarów.

5.2 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Docelowo planami miejscowymi zamierza się objąć całą powierzchnię miasta. Prace nad planami będą prowadzone systematycznie poczynając od terenów i obszarów gdzie istnieje obowiązek sporządzenia planu. Zamierza się także objąć planami tereny, które posiadają plany sporządzone na podstawie nieaktualnych już przepisów prawa, nie zawierające niezbędnych ustaleń oraz teren wymagający zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla ochrony terenów cennych przyrodniczo i nie wskazanych dla zabudowy ze względu na możliwość wystąpienia na nich powodzi katastrofalnych, planuje się sporządzić plany dla doliny Warty i terenów wyłączonych z możliwości zabudowy. Uchroni to tereny przed niekontrolowanym rozlewaniem się zabudowy a trybie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

6. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W kształtowaniu struktury przyrodniczo - funkcjonalnej przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju uwzględniającą rozwój społeczny i gospodarczy gwarantujący ochronę środowiska przyrodniczego, zarówno wszystkich jego elementów jak i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo poprzez:

- zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie struktury osiedleńczej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do wymogów przyrody, krajobrazu, oraz wymogów ochrony środowiska,
- ochronę doliny Warty, obszaru Natura 2000, obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO, strefy ujęć wody dla miasta, małych zbiorników wodnych i cieków przed zanieczyszczeniem, szczególnie poprzez wprowadzanie odpowiedniego dla danego terenu sposobu zagospodarowania, wyeliminowanie zrzutów ścieków i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- ochronę wód podziemnych, oraz ujęć wody dla miasta,
- ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami,
- ochronę różnorodności biologicznej (powierzchni biologicznie czynnej): ekosystemów leśnych, parkowych, cmentarzy, ekosystemów wodnych, łąkowych, starorzeczy, obszarów zabagnionych i zatorfionych,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego, wprowadzenie tylko nowej działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku opartej o nowoczesne technologie proekologiczne,
- likwidację istniejących w mieście kotłowni węglowych o niskiej sprawności energetycznej oraz stopniowe zastępowanie ich proekologicznymi źródłami ogrzewania,
- maksymalną możliwą ochronę gruntów podlegających ochronie (o wysokich klasach i gruntów organicznych) poprzez pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu.

Ochrona przyrody jest częścią polityki przestrzennej i ekologicznej miasta. W kontekście idei ekorozwoju gospodarczego oraz założeń polityki zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych walorów środowiska. W celu zabezpieczenia równowagi

ekologicznej oraz zachowania najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo terenów ustala się następujące kierunki działań:

- a) ochronę, zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej – przede wszystkim doliny rzeki Warty będącej najważniejszym w regionie ogniwem europejskiej i ogólnokrajowej sieci obszarów uznanych za kluczowe dla ochrony przyrody, obszarem o szczególnym znaczeniu dla zachowania walorów faunistycznych zaliczonym do Obszarów Specjalnej Ochrony, obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Warty (kod obszaru – PLB300002), ochronę istniejących terenów zieleni i powiązań przyrodniczych,
- b) na obszarze Natura 2000
 - zakazuje się lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów mogących powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby lub uciążliwych dla otoczenia jako źródło hałasu i wydzielenia odrażających woni – w szczególności zakwalifikowanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (oprócz sieci uzbrojenia terenu),
 - zakazuje się wszelkich inwestycji mogących zagrażać miejscowej faunie i florze, także w przypadku nieplanowanych awarii i katastrof,
 - zakazuje się lokalizowania nowych siedlisk rolniczych, ferm zwierząt,
 - stosowanie środków ochrony roślin należy ograniczać na rzecz biologicznych metod zwalczania szkodników,
 - zakazuje się niszczenia gleby, przeprowadzania makroniwelacji,
 - przy przygotowaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych nie można zmieniać stosunków wodnych,
- c) uznanie za nienaruszalne kompleksów leśnych, łąkowych i zadrzewień w okolicy ekosystemów dolin, drobniejszych cieków oraz rowów melioracyjnych, ochronę i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
- d) ochronę lasów i zadrzewień położonych na terenach przeznaczonych pod przemysł,
- e) ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- f) ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem w szczególności:
 - ochronę fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 151) Turek – Konin – Koło w utworach kredowych oraz fragmentu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej uznanego za główny zbiornik wód podziemnych (GZWP nr 150) w utworach czwartorzędowych, który w skali kraju wymaga szczególnej ochrony jako zbiornik odkryty z wypełniającymi go piaszczysto-żwirowymi utworami. Zbiorniki te należą do najbardziej narażonych na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych.
 - ochronę ujęć wody dla miasta Koła poprzez respektowanie obowiązującego Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 maja 2009r (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 124 poz.2019) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody dla miasta Koła.
Ochrona zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych powinna być realizowana przez:
 - obowiązkową kanalizację terenów wyznaczonych do osadnictwa i istniejących terenów osadniczych, dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
 - właściwe zabezpieczenie techniczne różnego rodzaju istniejących obiektów, stanowiących potencjalne ogniska zanieczyszczeń,
 - dostosowanie lokalizacji terenów przeznaczonych dla zabudowy i nowych obiektów budowlanych do struktur hydrogeologicznych,
 - kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - likwidację wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń,
 - ustalenie ograniczeń w lokalizowaniu inwestycji mogących w sposób znaczący wpływać na wody podziemne,
 - likwidacja funkcji i obiektów istniejących stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
- g) ochronę pomników przyrody, parków, cmentarzy,
- h) zwiększanie powierzchni terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz tworzenie pasów zieleni w ciągach komunikacyjnych w intensywnej zabudowie centrum,
- i) racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska,
- j) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z istniejących zakładów i zmniejszenie ich uciążliwości poprzez: wyeliminowanie lub wymianę energochłonnych technologii, likwidację lub zmianę

- technologii o nadmiernej emisji lub dużej uciążliwości dla środowiska, restrukturyzację gospodarki ciepłej zakładów przez zmianę nośników energii, wykorzystanie ciepła odpadowego, instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń,
- k) ograniczanie emisji zanieczyszczeń z gospodarstw domowych restrukturyzację gospodarki ciepłej w sektorze komunalno – bytowym,
 - l) podniesienie standardu sanitarnego istniejących obiektów, w szczególności docelowe skanalizowanie całego miasta, wprowadzanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków dla istniejącej zabudowy rozproszonej, nie wprowadzanie nowej zabudowy rozproszonej,
 - m) poprawę warunków akustycznych poprzez między innymi:
 - zwiększenie ilości zieleni niskiej i wysokiej, pełniącej rolę naturalnych ekranów akustycznych,
 - poprawienie nawierzchni ulic, których zła jakość jest często przyczyną zwiększenia hałasu w środowisku,
 - wprowadzenie ekranów dźwiękochłonnych na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej oraz ekranów dźwiękochłonnych w strefie przy drodze krajowej, oraz przy terenach kolejowych,
 - wybudowanie trasy objazdowej do terenów przemysłowych poza miastem,
 - modernizację zakładów rzemieślniczych i usługowych zlokalizowanych szczególnie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
 - n) prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami komunalnymi, oraz wszystkimi odpadami powstającymi na terenie miasta,
 - o) ochronę gleb
 - na terenach wykorzystywanych rolniczo wskazane jest:
 - ochrona gleb przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej poprzez stosowanie „kodeksu dobrej praktyki rolniczej”, i ograniczenie odpływu azotu do wód i gleb,
 - wyłączenie z produkcji rolnej gleb zanieczyszczonych metalami ciężkimi w pobliżu głównych dróg komunikacyjnych,
 - włączenie gleb zdegradowanych do zagospodarowania przyrodniczego poprzez stosowanie zalesień i zadrzewień - wyznaczenie terenów zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej,
 - na terenach zurbanizowanych wskazane jest:
 - ochrona gleb użytkowanych przyrodniczo jako parki lub zieleńce, przed wyłączeniem ich z tego typu użytkowania,
 - ograniczanie nieuzasadnionego przyrostu terenów utwardzonych na rzecz powiększania powierzchni biologicznie czynnych,
 - ochrona gleb przy realizacji różnych inwestycji poprzez stosowanie zespołu działań kompensacji przyrodniczej, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska.

Parki, zieleńce, lasy

Celem polityki miasta w zakresie ochrony i kształtowania terenów parków i zieleńców jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, jak i stosowanie działań w zakresie dbałości, estetyki i podnoszenia jakości ich walorów. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy utrzymać istniejące obecnie tereny zieleni. Ochrona obszarów leśnych i zadrzewionych zakłada działania zmierzające do zachowania dobrej kondycji tych terenów, będących ostoją różnorodności biologicznej i krajobrazowej, jak również miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców miasta.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Funkcja rolnicza pozostaje utrwalona głównie na terenach wyłączonych z zabudowy, położonych na obszarze łąk doliny Warty. Na terenach rolnych wyłączonych z zabudowy ustala się zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej. Na terenach rolnych zlokalizowanych w pobliżu ruchliwych tras komunikacyjnych, zakładów przemysłowych oraz w odległości 170 m od krawędzi skrajnego pasa drogowego drogi krajowej istniejące uprawy powinny być oddzielone od szkodliwego wpływu pasami zieleni izolacyjnej.

Teren ogrodów działkowych

W celu ochrony terenów ogrodów działkowych, dla których przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji, postuluje się podjęcie działań zmierzających do:

- niedopuszczania do nielegalnego przekształcania ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- realizacji połączeń ogrodów do miejskiej sieci wodociągowej i sanitarnej z jednoczesnym eliminowaniem szamb,
- preferowania ogrodzeń ażurowych w celu umożliwienia migracji zwierzętom,
- ograniczenia wysokości obiektów towarzyszących (świetlice, budynki techniczne) do 1 kondygnacji.

7. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Walory historyczno-kulturowe miasta podnoszą jego rangę ponad pełnioną aktualnie rolę lokalnego ośrodka powiatowego, podnoszą jego rangę także w aspekcie krajobrazowym. Na terenie miasta znajduje się szereg obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską. Pilnego podjęcia działań rewitalizacyjnych wymaga obszar Starego Miasta z zabytkowym układem urbanistycznym i wieloma zabytkami.

Założenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków należy realizować stosując następujące zasady:

1. Dla obiektów zabytkowych i terenów objętych ochroną zabytków należy:

- dążyć do utrzymania historycznych podziałów działek;
- dążyć do zachowania historycznych linii zabudowy ulic i placów;
- zachować otoczenie historycznych zespołów zabudowy i budowli, zachować zieleń towarzyszącą obiektom zabytkowym;
- uzupełnić zabudowę w ciągach ulicznych i na obrzeżach kwartałów;
- dążyć do zaakcentowania elementów krystalizujących przestrzeń, walorów dawnego zagospodarowania, elementów symbolicznych (dominant, placów, alei);
- rozważyć modernizację lub wymianę małowartościowej zdekapitalizowanej lub dysharmonizującej zabudowy;
- dostosować wizualnie nową zabudowę do zabudowy historycznej respektując historyczny kontekst przestrzenny i harmonijnie wpisując się w zastany układ, zachowując charakter i skalę zabudowy oraz jej intensywność charakterystyczną dla poszczególnych rejonów miasta,
- szczególny nacisk położyć na ochronę historycznej struktury przestrzennej obszarów Starego Miasta, oraz ciągów ulic Toruńskiej i 3 Maja, Sienkiewicza, Garncarskiej, Zielonej, Wojciechowskiego, 20 Stycznia, oraz odpowiednie wyeksponowanie istniejących na tych terenach dominant historyczno-kulturowych.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołów parkowych obowiązuje:

- a) historyczna parcelacja (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów),
- b) zachowanie zabytkowej zieleni.
- c) zachowanie zabytkowej zabudowy,
- d) podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie: lokalizacji, skali i formy.

3. Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:

- a) historyczna parcelacja,
- b) historyczne rozplanowanie,
- c) zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
- d) zachowanie zabytkowej zieleni.

4. Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, takie jak:

- a) w odniesieniu do zabudowy - rozbiórki, remonty, przebudowy, rozbudowy, budowy,
- b) w odniesieniu do zieleni – wycinki, nasadzenia, prace porządkowe i pielęgnacyjne,
- c) podziały geodezyjne,

- d) prace ziemne,
- e) zmiany sposobu użytkowania,
- f) zmiany zagospodarowania,

wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie.

5. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim ich sąsiedztwie, także na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie.

6. Zadania inwestycyjne związane z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe)

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowych zadań inwestycyjnych obowiązki przeprowadzania:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu-Delegatura w Koninie przed rozpoczęciem prac ziemnych.

Ochrony jako dobra kultury współczesnej wymagają także wszystkie miejsca pamięci wymienione w punkcie 3.3 uwarunkowań.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Układ komunikacyjny miasta jest narzucony przez:

- rzekę Wartę wraz z szeroką doliną,
- dotychczasowy rozwój przestrzenny,
- trasę linii kolejowej,
- przebieg drogi krajowej nr 2.

Tak ukształtowany szkielet komunikacyjny uzupełniony jest siecią istniejących ulic wojewódzkich (drogi nr 473 i 270) powiatowych i miejskich.

Przyjęto, iż podstawowym środkiem przemieszczania w mieście i powiecie będą kołowe środki transportu. Kolej ma znaczenie tylko dla przewozów regionalnych i dalszych – na trasie do Kłodawy, do sąsiednich miast powiatowych, do Poznania i dalej. Oznacza to takie konstruowanie układu komunikacyjnego, aby sprostą on założonym wymogom motoryzacji i zapewnił właściwy standard obsługi komunikacyjnej. Sieć transportu zbiorowego jest elementem planowanego układu dróg i ulic, gdyż głównym środkiem transportu tej sieci, pozostanie docelowo autobus. W niniejszym studium adaptuje się istniejące trasy linii autobusowych. W miarę występowania potrzeb przewozowych związanych z rozwojem przestrzennym miasta i powiatu sieć autobusowa będzie ulegać modernizacji i rozbudowie.

8.1 Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg i ulic

Planuje się uzyskanie przez drogę krajową nr 2 paramentów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego - GP, przez drogi wojewódzkie paramentów ulic klasy głównej – G, przez ulice powiatowe paramentów ulic klasy głównej – G, zbiorczej - Z i klasy lokalnej – L, przez ulice gminne paramentów ulic lokalnych i dojazdowych.

Szerokość dróg i ulic w liniach rozgraniczenia, odległości między skrzyżowaniami, szczegółowe ich parametry powinny być zgodne z Rozporządzeniem 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 z 1999r, poz. 430), w wyjątkowych przypadkach w szczególności na terenach objętych ochroną konserwatorską, istniejące ulice miejskie mogą zachować parametry inne

niż w aktualnie obowiązujących przepisach prawa. Wszystkie ulice, jeśli pozwalają na to parametry pasa drogowego powinny być wyposażone w ścieżkę rowerową.

Na podstawie zarządzenia Nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008r w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z dnia 07.02.2008r. Nr 3, poz. 10), przy projektowaniu dróg krajowych klasy G i wyższej należy uwzględniać przepisy oraz umowy standaryzacyjne NATO w zakresie rozwoju modernizacji lub rozbudowy systemów komunikacji i związanej z nimi infrastruktury technicznej.

W studium wskazuje się konieczność lokalizacji północnej obwodnicy miasta Koła na terenach gmin sąsiednich. Lokalizacja obwodnicy oraz miejsce jej włączenia w układ komunikacyjny miasta zostaną ustalone w trybie przepisów szczególnych. Niniejsze studium dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego na każdym terenie funkcjonalnym, a także włączenie się obwodnicy w układ komunikacyjny miasta w celu usprawnienia dojazdu do terenów przemysłowych znajdujących się w północno-zachodniej części miasta.

a) Droga krajowa nr 2

Droga krajowa nr 2 na odcinku przebiegającym przez Koło stanowi obwodnicę miasta i posiada parametry drogi klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego). Jej dostępność jest ograniczona do istniejących 4 skrzyżowań (3 na terenie miasta, 1 na terenie Gminy Kościelec). Droga posiada bezkolizyjny przejazd gospodarczy pod drogą. W jej ciągu występuje siedmioprzęsłowy most na rzece Warcie i terenach zalewowych.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 2 możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach. Nie przewiduje się lokalizacji zjazdów publicznych z drogi krajowej. Nie wskazuje się miejsca włączenia planowanej obwodnicy miasta w ciąg drogi krajowej nr 2. Znajduje się ono poza obszarem miasta Koła, tym samym poza obszarem opracowania niniejszego studium. Zostanie ustalone w odległości od istniejących skrzyżowań wyznaczonej zgodnie z przepisami szczególnymi, oraz po wykonaniu opracowań projektowych wyznaczających kilka wariantów tego przebiegu i wykonaniu analizy ich wpływu na środowisko. Wybór wariantu nastąpi na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej nr 2. W przypadku potrzeby projektowania chodników i ciągów rowerowych wzdłuż drogi nr 2, powinny być one lokalizowane w oddaleniu od drogi głównej, poza rowem drogowym.

Na terenach sąsiadujących z drogą krajową odległość negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, wyznaczona na podstawie badań na odcinkach drogi GP o porównywalnym natężeniu ruchu, wynosi 170m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, i minimum 25m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oraz dla zabudowy projektowanej w obowiązujących planach miejscowych przy rozbudowie drogi może wystąpić konieczność zastosowania środków technicznych chroniących zabudowę przed negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego. Środki ochrony akustycznej terenów sąsiadujących z drogą krajową, ich konieczność, rodzaj i lokalizacja powinny wynikać ze specjalistycznych opracowań uwzględniających istniejące warunki terenowe.

Także konieczność, rodzaj i lokalizacja przejść dla zwierząt powinny wynikać ze specjalistycznych opracowań uwzględniających istniejące warunki terenowe.

Nowe inwestycje na obszarach obowiązujących planów miejscowych powinny uwzględniać uciążliwość drogi. Należy stosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość.

b) Drogi wojewódzkie

Regulacja granic pasa drogowego istniejących dróg wojewódzkich nr 473 Koło - Dąbie –(Uniejów – Szadek-Łask) oraz 270 Koło - Brześć Kujawski – Izbica Kujawska zgodnie z wymogami Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu będzie następowała zgodnie z potrzebami ich rozbudowy. Aktualnie należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G zgodnie z wymogami z Rozporządzenia Ministra

Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 , poz. 430). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z w/w rozporządzeniem. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w jej zasięgu, pod warunkiem zastosowania środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach – zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r Nr 25, poz. 150) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami). Należy pozostawić wzdłuż drogi wojewódzkiej teren wolny od zabudowy kubaturowej w odległości co najmniej 8m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z art.35 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami). Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie z wymogami art.42 i 43 w/w ustawy. Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące zjazdy lub wewnętrzne układy komunikacyjne połączone z drogą wojewódzką drogami niższej kategorii – zarządca drogi nie wyraża zgody na budowę nowych zjazdów z drogi nr 270 i 473. Nie zezwala także na lokalizację parkingów w pasie drogowym dróg wojewódzkich. Podziały geodezyjne działek winny spełniać te warunki i nie generować bezpośrednich nowych zjazdów na drogę wojewódzką. Dla prowadzenia infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem dróg należy wydzielać miejsca poza pasem drogowym. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejących pasach drogowych. W obrębie jezdni można projektować lokalizację celem przejścia poprzecznego, a pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmiany przebiegu dróg wojewódzkich należy określać jako zmiany dróg publicznych, bez określenia kategorii drogi, z przypisaniem wyłącznie klasy drogi. Przypisanie kategorii drogi następuje dopiero po wybudowaniu drogi i oddaniu jej do użytkowania.

Tereny położone przy drogach wojewódzkich są w znacznej części terenami zabudowanymi o trwałym zainwestowaniu. Wymaganą minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ulicy G (25m) ma droga wojewódzka tylko na nowym odcinku – ulicy Jana Pawła II. Możliwość poszerzenia drogi bez potrzeby znacznych wykupów i wyburzeń istnieje na krótkim odcinku ulicy Włocławskiej, przed skrzyżowaniem z torami kolejowymi, gdzie w sąsiedztwie pasa drogowego znajdują się prywatne ogrody. Na całym przebiegu ulic wojewódzkich przez Koło skrzyżowania są zlokalizowane w odległościach mniejszych niż 400m (minimalna odległość dopuszczalna wyjątkowo przez warunki techniczne dla ulic klasy G).Taki stan został utrwalony zainwestowaniem oraz w przepisach prawa miejscowego – obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nie ma możliwości likwidacji istniejących skrzyżowań, a likwidacja całej zabudowy wzdłuż ulic wojewódzkich byłaby trudna do przeprowadzenia. Nie ograniczając prawa zarządcy drogi do jej poszerzenia. jeśli nastąpi taka konieczność, studium proponuje jako perspektywiczne rozwiązanie docelowe nowy przebieg drogi wojewódzkiej, na północ od granic miasta, na terenie Gminy Koło. Proponowany przebieg drogi wojewódzkiej na północ od torów kolejowych pozwala na budowę drogi za miastem. Aktualnie w mieście znajduje się 5 skrzyżowań dróg z torami kolejowymi, w tym jedno na drodze wojewódzkiej. Budowa północnej obwodnicy miasta, na którą zjazd nastąpi przed wiaduktem kolejowym na drodze krajowej, umożliwi skomunikowanie terenów miasta z terenami za torami kolejowymi w sposób bezkolizyjny poprzez budowę tylko jednego wiaduktu na północno-zachodnim krańcu miasta na skrzyżowaniu torów kolejowych z ulicą powiatową, ulicą Toruńską. Miejsce włączenia planowanej obwodnicy w ciąg drogi krajowej nr 2 znajduje się poza obszarem miasta Koła, tym samym poza obszarem opracowania niniejszego studium. Zostanie ustalone po wykonaniu opracowań projektowych wyznaczających kilka wariantów tego przebiegu i wykonaniu analizy ich wpływu na środowisko. Wybór wariantu nastąpi na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej.

c) Drogi powiatowe

Ulice powiatowe należy projektować jako klasy głównej – G, zbiorczej – Z i lokalnej – L. W wyjątkowych przypadkach, w szczególności na terenach objętych ochroną konserwatorską można projektować jako klasy dojazdowej – D i węższe, nie spełniające wymogów obowiązujących dla nowych ulic. Szczegółowe określenie klas poszczególnych odcinków ulic powiatowych, ich szerokości

w liniach rozgraniczających, rezerwowanie odpowiedniej wielkości terenów pod skrzyżowania, ustalenie możliwości lokalizacji zjazdów oraz ustalenie sposobu zagospodarowania terenów przyległych, nastąpi w procedurach sporządzania planów miejscowych.

Studium proponuje na terenie gminy wiejskiej Koło lokalizację nowej drogi powiatowej, która będzie stanowiła część północnej obwodnicy miasta i stworzy możliwość wyznaczenia nowych terenów ofertowych pod lokalizację przemysłu na terenie tej gminy. Proponuje się nową drogę powiatową na trasie od projektowanego skrzyżowania nowej drogi wojewódzkiej do drogi powiatowej Koło – Osiek, oraz przebudowę skrzyżowania torów kolejowych z ulicą Toruńską, drogą Koło – Osiek na bezkolizyjne, co pozwoli na zamknięcie północnej obwodnicy miasta i zapewni dojazd do istniejących terenów przemysłowych od strony północnej, odciążając centrum miasta od ruchu samochodów ciężarowych. W związku z budową wiaduktu kolejowego w ciągu drogi powiatowej, tereny zabudowy zlokalizowane między ulicą powiatową Klonową a ulicą powiatową Toruńską muszą być obsługiwane wyłącznie z ulicy Klonowej. Przewiduje się także docelowe zamknięcie przejazdu kolejowego przez ulicę Ślusarską.

Miejsce włączenia planowanej obwodnicy w ciąg drogi krajowej nr 2, miejsce włączenia nowej drogi powiatowej do drogi Koło - Osiek, oraz obwodnica miasta znajdują się poza obszarem miasta Koła, tym samym poza obszarem opracowania niniejszego studium. Ich szczegółowa lokalizacja zostanie ustalona po wykonaniu opracowań projektowych wyznaczających kilka wariantów przebiegu obwodnicy i wykonaniu analizy ich wpływu na środowisko. Wybór wariantu nastąpi na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej.

d) Drogi gminne, ulice miejskie

Przebudowy i rozbudowy dróg gminnych i ulic miejskich oraz ich remonty należy wykonywać w zgodzie z obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa. Wszędzie, gdzie pozwalają na to warunki terenowe należy wykonywać przynajmniej po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowe.

e) Komunikacja rowerowa

Planowanie sieci dróg rowerowych jest istotnym elementem kompleksowo rozumianego układu komunikacyjnego. Zakłada się, że rozwój sieci dróg rowerowych, jako proces ciągły i skorelowany z innymi programami komunikacyjnymi będzie priorytetowym celem wszelkich działań w projektowaniu i realizacji dróg. Proces ten winien uwzględniać każdą społeczną, merytorycznie oraz ekonomicznie uzasadnioną inicjatywę oraz winien być otwarty na uwzględnienie uzasadnionych powiązań zewnętrznych w szczególności powiązań łączących elementy atrakcyjne dla ruchu turystycznego.

8.2 Ogólne zasady polityki parkingowej

- Miejsca postojowe dla samochodów mogą być lokalizowane i urządzane tylko w sposób nie uciążliwy dla mieszkańców oraz użytkowników budynków istniejących i planowanych w ich otoczeniu;
- Przyjmuje się, że parkowanie stałe samochodów ciężarowych i autobusów odbywać się będzie na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach;
- Przyjmuje się, że przeładunek, rozładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych i autobusów odbywać się będzie na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów. W stosunku do obiektów nowych ustalenie to jest obligatoryjne; w stosunku do obiektów istniejących przyjmuje się, że wymóg ten będzie realizowany w drodze przebudowy obiektu, względnie ograniczenia potrzeb parkowania;
- Ogólnodostępne miejsca postojowe dla czasowego parkowania ciężarówek i pojazdów dostawczych można lokalizować wyłącznie przy ulicach miejskich i powiatowych, na zorganizowanych, oddzielonych od jezdni parkingach. Zjazdy z takich parkingów powinny spełnić wymagania stawiane skrzyżowaniom. Nie dopuszcza się stałego wyznaczania miejsc postojowych dla autobusów i ciężarówek na jezdniach lub bezpośrednio przy jezdniach ulic;
- Przyjmuje się, że parkowanie stałe samochodów osobowych poza strefą ochrony konserwatorskiej przy nowych obiektach odbywać się będzie na miejscach postojowych wyznaczonych na działkach tychże obiektów, lub dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i

śródmiejskiej na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilościach zgodnych z wymaganiami zawartymi poniżej w normatywie parkingowym. W stosunku do obiektów istniejących dopuszcza się parkowanie stałe na stanowiskach ogólnodostępnych i zaleca przebudowy, w celu maksymalnego zaspokojenia potrzeb postojowych na działkach użytkowników pojazdów. Także dla obszarów ochrony konserwatorskiej dopuszcza się parkowanie stałe na stanowiskach ogólnodostępnych;

- W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami oprócz miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej, miejsca postojowe dla klientów należy lokalizować także na własnej działce w ilości 1 miejsca na 30m² powierzchni użytkowej usług.
- Nie dopuszcza się lokalizacji parkingów wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich;
- W uzasadnionych przypadkach, dla specyficznych funkcji w tym dla funkcji przemysłowych, baz i składów dopuszcza się w planach miejscowych wyznaczenie innej ilości miejsc postojowych, niż wskazana w normatywie parkingowym;
- W przypadku podjęcia przez Radę Miasta odrębnej uchwały dotyczącej parkowania w mieście wiążące będą jej ustalenia;
- na obszarze śródmieścia, można wprowadzić zasady odpłatnego korzystania z ogólnodostępnych miejsc parkingowych (Strefy Parkowania). Nie wyklucza się organizacji Stref Parkowania poza obszarem funkcjonalnego śródmieścia.

Przy nowych i rozbudowywanych obiektach, zaleca się zorganizowanie, związanych z obsługą tych obiektów, miejsc do parkowania samochodów osobowych, w formie parkingów lub garaży w ilości co najmniej:

Lp	Rodzaj obiektu	jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych
			(szt.)
1	biura, urzędy, usługi (nie wymienione niżej)	1000 m ² pow. użytkowej.	25
2	zakłady produkcyjne i rzemieślnicze	10 zatrudnionych	2
3	obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	3
4	obiekty gastronomiczne, kina, sale sportowe, hotele	100 miejsc	20
5	bud. mieszk. wielorodzinne	1 mieszkanie	1
6	bud. mieszk. jednorodzinne	1 dom	2

8.3 Tory kolejowe

Północno-wschodnią granicę miasta stanowią obszary kolejowe, jest to trasa międzynarodowa na głównym szlaku CE-20 prowadzącym z Berlina do Moskwy, oraz liczne bocznicę kolejowe. Przewiduje się modernizację linii kolejowej do docelowej prędkości eksploatacyjnej pociągów osobowych 250km/h.

Tereny kolejowe w mieście zajmują 44ha, co stanowi 7,71% terenów zurbanizowanych i 3,18% powierzchni miasta. Obszary kolejowe w aktualnym stanie prawnym są terenami zamkniętymi, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych. Od dnia 21.10.2010r w związku z wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów kolejowych można sporządzać plany miejscowe. Przeznaczenie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu powinno być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny nie związane bezpośrednio z potrzebami transportu powinny być przeznaczone dla rozwijania funkcji zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Na terenach przemysłowych będą to funkcje przemysłowe, bazy i składy, na terenach mieszkaniowych zabudowa towarzysząca funkcji mieszkaniowej, zieleni izolacyjna. Tereny będące aktualnie terenami lasów i zieleni wysokiej powinny pozostać terenami o dominującej funkcji zieleni izolacyjnej.

Dla określania odległości i warunków dopuszczających w sąsiedztwie linii kolejowych usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, a także sposób zarządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych należy stosować rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r (Dz. U. Nr 249, poz. 2500).

8.4 Infrastruktura techniczna

a) Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę istniejące ujęcia pokrywają docelowe potrzeby miasta. Przewiduje się modernizację istniejących ujęć i podłączenie wszystkich terenów i inwestycji do sieci wodociągowych. Planuje się poza obszarem zabudowanym, w rejonie ujęć wody, budowę nowej stacji uzdatniania wody, dotychczasowy obiekt przejmie funkcję stacji rezerwowej pod kątem zabezpieczenia miasta w wodę z tytułu obrony cywilnej.

Dla terenów inwestycyjnych nowe sieci wodociągowe należy lokalizować po trasach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w liniach rozgraniczenia ulic miejskich i powiatowych oraz w pasach infrastruktury wyznaczonych wzdłuż ulic wojewódzkich i krajowych - poza liniami rozgraniczenia tych ulic, wg ustaleń przyjętych dla tych dróg i ulic w punkcie 8.1 a, b.

b) Odprowadzenie ścieków

Miasto Koło dla spełnienia wymogów przepisów ochrony środowiska planuje koordynować działania w celu uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie miasta Koła, gminy wiejskiej Koło, gminy Kościelec, gminy Osiek Mały. Dla nowych terenów inwestycyjnych obecnie funkcjonująca kanalizacja sanitarna wymaga rozbudowy. Inwestycje będą przebiegały zgodnie z założeniami techniczno-technologicznymi przyjętymi w koncepcji gospodarki wodno-ściekowej dla miasta. Miasto nie ma Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

c) System ciepłowniczy

Centralny system ciepłowniczy miasta Koło zasilany jest z jednego źródła – kotłowni Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. będącej własnością Gminy Miejskiej Koło. Paliwem stosowanym w tej kotłowni jest węgiel kamienny. Moc ciepłowni wynosi 37MW. Nie przewiduje się wzrostu jej mocy. Łączne docelowe zapotrzebowanie ciepła dla miasta Koła z wszystkich źródeł wynosi 182MW. Nie przewiduje wzrostu zapotrzebowania miasta na ciepło. Wzrost zapotrzebowania na ciepło dla nowego budownictwa rekompensowany będzie przez zmniejszanie się zapotrzebowania na ciepło istniejącego budownictwa z tytułu przeprowadzanych prac racjonalizujących użytkowanie ciepła, w tym termorenowacji.

Istnieje konieczność modernizacji kotłowni MZEC w celu ograniczenia istniejącej emisji gazów odlotowych. Przez najbliższych kilkanaście lat kotły węglowe mają być nadal eksploatowane i mają stanowić znaczną część mocy kotłowni. Kotły węglowe powinny być stopniowo zastępowane kotłami gazowymi lub w ich miejsce można wykorzystać źródła geotermalne.

d) System gazowniczy

Dla zgazyfikowania miasta – dla istniejących terenów zabudowy oraz dla nowych terenów wyznaczanych dla zabudowy, wymagana będzie budowa sieci gazowej na zasadach obowiązującego prawa energetycznego. Istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców, istnieje rezerwa zdolności przesyłowej, to znaczy zarówno sieć gazowa jak i układ pomiarowy stacji redukcyjnej w Borkach mają dostępną przepustowość.

Przewiduje się realizację sieci gazowych dystrybucyjnych oraz stacji gazowych. Sieci gazowe mogą być również realizowane w liniach rozgraniczających dróg miejskich i powiatowych, za zgodą zarządcy drogi.

Zabudowę należy lokalizować w odpowiednich odległościach od istniejącej sieci gazowej. Odległość obiektów budowlanych od sieci gazowej jest zależna od przepisów na podstawie których było wydane pozwolenie na budowę danej sieci gazowej:

- przed 10.08.1989r odległość powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1978r. Nr 21, poz. 94) oraz normami branżowymi BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31,
- przed 21.12.1995r odległość powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1989r Nr 45, poz. 243),
- przed 12.12. 2001r powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995r. Nr 139, poz. 686).

e) System elektroenergetyczny

Pomiar obciążeń transformatorów głównych w obu GPZ wskazuje na istniejące duże rezerwy dla zwiększenia obciążeń na wszystkich trzech transformatorach. Są to rezerwy rzędu 40% mocy znamionowej.

Obecne zainwestowanie terenów posiada zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez urządzenia o wystarczających parametrach technicznych. Dalszy rozwój przestrzenny miasta powodować będzie wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną, konieczność zastępowania linii napowietrznych liniami kablowymi, zmian przebiegu niektórych linii oraz budowy stacji transformatorowych.

Przewiduje się budowę linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, przebieg których ustalany będzie w miarę pojawiającego się zapotrzebowania w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w przypadkach braku planu w trybie decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konieczność zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznych i możliwość zasilania nowych odbiorców, oraz należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Na terenie miasta znajdują się stacje transformatorowe - rozdzielcze WN/SN oraz kubaturowe i słupowe stacje transformatorowe SN/nn, a także linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV, które wprowadzają określone ograniczenia w zabudowie. Należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów od istniejących linii, zarówno w okresie budowy jak i docelowej lokalizacji. W przypadku kolizji planowanego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania z sieciami i obiektami elektroenergetycznymi rozwiązanie powinno się opierać na obowiązujących w tym względzie przepisach prawa.

Energa-Operator SA zgłosił iż przewiduje się „modernizację” linii napowietrznej wysokiego napięcia WN 110kV relacji EL. Adamów – GPZ Koło Ruchenna. W związku z tym w studium przewiduje się remont tej linii lub rozbiórkę oraz budowę po tej samej trasie, lub trasie mieszczącej się w wyznaczonym pasie technicznym, nowej linii 110kV. Nieznaczna zmiana przebiegu linii nie wymaga zmiany studium, wymaga wyłącznie zmian w obowiązujących planach miejscowych lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W projekcie zmiany studium dla realizacji modernizacji linii napowietrznej wysokiego napięcia zarezerwowano pas techniczny o szerokości do 60, który w sposób wystarczający zabezpiecza możliwość niewielkiej zmiany trasy tej linii, ponieważ minimalna odległość zabudowy od skrajnego przewodu linii 110kV wynosi 15m od skrajnego przewodu.

Na obszarze miasta zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

f) Telekomunikacja

Wraz z uruchamianiem nowych terenów przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych. Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie. Zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

8.5 Gospodarka odpadami

Gospodarowaniem odpadami zajmuje się Związek Międzygminny „Kolski Region Komunalny”. Wg projektu aktualizacji Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 – 2011 z perspektywą na lata 2012-2019 opracowanego w marcu 2008r. dla realizacji postawionych celów gospodarowania odpadami komunalnymi, w województwie przewiduje się budowę 12

ponadgminnych zakładów zagospodarowania odpadów. Dla Koła wyznaczono ZZO Konin. Ze względu na to, że zakłady zagospodarowania odpadów obejmują obszary zamieszkałe w promieniu większym niż 30 km, przewiduje się w każdym z obszarów budowę odpowiedniej ilości stacji przeładunkowych. Przy stacjach tych, jeżeli wykażą to przeprowadzone analizy, budowane będą kompostownie na odpady do pielęgnacji terenów zielonych, sortownie do doczyszczania zebranych selektywnie odpadów, punkty gromadzenia odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych itp. obiekty. Jedną z planowanych stacji przeładunkowych ma być stacja w Kole. Istnieje możliwość wykorzystania jako bazy przeładunkowej odpadów, terenów położonych przy linii kolejowej - terenów proponowanych pod przemysł, bazy i składy na terenie gminy wiejskiej Koło.

Nie przewiduje się na terenie miasta Koła lokalizacji składowisk odpadów. Przewiduje się zbiórkę odpadów w celu ich sprawnego przewiezienia do wyspecjalizowanych jednostek Kolskiego Regionu Komunalnego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

Na terenie miasta wskazane jest stworzenie sprawnego systemu odbioru wszystkich rodzajów odpadów. System ten powinien gwarantować:

- bezpieczny transport,
- odzyskanie możliwie największej części odpadów, celem wprowadzenia ich do gospodarczego obiegu,
- oraz unieszkodliwianie pozostałych.

Szczególnie istotne znaczenie będzie miało wdrażanie programów wykorzystania i unieszkodliwiania produktów spalania węgla i odsiarczania spalin, osadów pościekowych, odpadów medycznych, substancji trujących oraz innych odpadów niebezpiecznych, w tym wydzielonych z odpadów komunalnych.

Gospodarka odpadami na terenie miasta powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach, która określa zasady postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zgodnie z zapisami aktów wykonawczych do ustawy.

9. KSZTAŁTOWANIE FIZJONOMII MIASTA

Głównymi działaniami na rzecz fizjonomii miasta to ochrona krajobrazu miasta, tzn. wyznaczonych w uwarunkowaniach panoram, charakterystycznych widoków rozciągających się z ciągów i punktów widokowych, dominant przestrzennych oraz wnętrz urbanistycznych głównych ciągów kulturowych – ulic i placów, które kreują tożsamość miasta.

Nowe elementy muszą komponować się w zastaną historyczną tkankę miasta i wspomagać struktury niekompletne, okaleczone, czy nieuporządkowane. Ich wprowadzenie jest uzależnione od wpływu proponowanego elementu na fizjonomię całego miasta, stwierdzonego w oparciu o analizy ich wpływu na sylwetę miasta dokonywane w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i powtórnie konfrontowane z ustaleniami planu podczas wydawania pozwolenia na budowę. Dla uzyskania poprawy fizjonomii miasta niezbędne jest ściśle wyznaczanie parametrów zabudowy i przestrzeganie ustaleń planu przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Ważne jest zapewnienie przestrzegania prawa w zakresie obowiązku projektowania obiektów budowlanych przez członków izby architektów.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego szczególnej uwagi wymagają:

- panoramy miasta z określonych punktów i ciągów widokowych,
- lokalizacje obiektów jako dominant przestrzennych,
- lokalizacje obiektów dysharmonizujących krajobraz takich jak: napowietrzna i naziemna infrastruktura techniczna, reklamy zewnętrzne.

9.1 Miejsca szczególne – wjazdy do miasta

Zakłada się szczególną dbałość o kształtowanie przestrzeni miejsc wyjątkowych, do jakich należą wjazdy do miasta, nazywane często także „bramami miasta”. Punkty te wymagają zaakcentowania kompozycyjnego w tkance miejskiej, w celu podkreślenia wjazdów do miasta, poprzez ich szczególną formę zagospodarowania albo parametry zabudowy, oraz wysokie walory architektoniczne obiektów budowlanych. Dla kształtowania „bram miasta” istotna jest współpraca z sąsiednimi gminami.

9.2 Przestrzenie publiczne

W Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznej istotne dla całego miasta, do których należą:

- główne ulice i place:
 1. ciąg tworzony przez: ulicę Poniatowskiego, Most Kaliski, ulicę Adama Mickiewicza, Stary Rynek, Most Warszawski, ulicę Henryka Sienkiewicza,
 2. ciąg tworzony przez: ulicę Toruńską i fragment ulicy 3 Maja,
 3. plac przed dworcem kolejowym z fragmentami ulic Kolejowej, Składowej i ks. Serafina Opalki;
- ciągi i tereny rekreacyjne:
 1. tereny nadwarciańskie,
 2. lasy, parki, skwery,
 3. cmentarze,
 4. tereny sportu;

Działania w zakresie kształtowania systemu przestrzeni publicznych powinny dotyczyć:

1. podniesienia walorów przestrzennych,
2. wzbogacenia programu funkcjonalnego, z koncentracją usług o charakterze ogólnomiejskim na terenach zabudowy,
3. zadbania o sferę estetyczną pierzei tworzących ulice, place, rynki oraz ciągi piesze poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków i lokalizację nowych obiektów (plomb) spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej,
4. zadbania o wysoki standard posadzek, małą architekturę, zieleń, oświetlenie, pogodzenie systemu parkowania pojazdów z zapewnieniem komfortu dla pieszych,
5. zadbania o istniejącą zieleń, jej prawidłową pielęgnację, nowe nasadzenia harmonizujące z istniejącym charakterem siedliska.

9.3 Kierunki kształtowania wnętrz urbanistycznych

Makrownętrze doliny rzeki Warty

Podzielone na odrębne części fragmenty doliny należy zespolić systemem bulwarów nadrzecznych i ścieżek rowerowych, które połączyłyby jej przyległe tereny o różnych funkcjach oraz zapewniłyby widok na historyczne, chronione panoramy miasta. Zabudowę stanowiącą kolejne plany w panoramie od strony rzeki należy kształtować w sposób dostosowany do krajobrazu. Zakazuje się lokalizacji od strony doliny Warty obiektów substandardowych, obiektów o niskich walorach architektonicznych, obiektów tymczasowych. Panoramę należy kształtować w sposób celowy, chroniąc i uzupełniając panoramę zabytkową, w sposób zamierzony kształtując panoramę współczesnej części miasta.

Makrownętrze najważniejszych ulic

Ulice w mieście należy kształtować wskazując w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od charakteru miejsca obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokości zabudowy, elementy krystalizujące przestrzeń, oraz poprzez uporządkowanie systemu reklam. Ważnym elementem kształtującym wnętrza ulic są ogrodzenia posesji. Bezwzględnie należy zakazać stosowania nieestetycznych, substandardowych ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

Makrownętrze kolejowe

Należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie przestrzeni sąsiedztwa szlaku kolejowego prowadzącego przez miasto, ponieważ dla podróżujących koleją to tereny i zabudowa położona przy torach jest wizytówką Koła. Zatem powinno się dążyć do podniesienia estetyki zabudowy przy całej trasie oraz akcentowania w zabudowie terenów w okolicy dworca PKP. Rewaloryzacja obiektów istniejących powinna być podporządkowana zasadom ochrony zabytków. Budowa obiektów nowych w

bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o charakterze „kolejowym”, powinna stanowić twórczą współczesną kontynuację gabarytów i form zabytkowych.

9.4 Zasady lokalizowania budowli i urządzeń reklamowych i informacyjnych

Przyjmuje się następujące generalne zasady lokalizowania urządzeń reklamowych i informacyjnych na terenie miasta:

- a) budowle i urządzenia reklamowe i informacyjne należy lokalizować w taki sposób, aby swoją formą, wielkością, kolorystyką nie zniekształcały istniejących układów przestrzennych (ich wnętrza, sekwencji widokowych, panoram itp.) oraz architektury budynków,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na obiektach budowlanych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską (nie dotyczy szyldów), chyba że Wojewódzki Konserwator Zabytków w poszczególnych i uzasadnionych przypadkach postanowi inaczej.

Tereny, na których można lokalizować urządzenia reklamowe zostały wskazane w ustaleniach szczegółowych dla stref. Niezależnie od tego, na obszarze całego miasta dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych:

- jako integralnych elementów wiat przystankowych komunikacji samochodowej,
- na ogrodzeniach placów budów i rusztowaniach na czas prac budowlanych.

9.5 Zasady lokalizowania budowli i urządzeń wysokich

Lokalizacja budynków i obiektów wysokich musi być poprzedzona badaniem ich wpływu na panoramę miasta. Nie jest dozwolone wprowadzanie nowych dominat w historycznych panoramach i widokach. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ściśle podawać minimalną i maksymalną wysokość budynków i obiektów budowlanych. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt, należy w planach zagospodarowania przestrzennego zapisać konieczność ich zgłoszenia, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych – Dz. U. Nr 130, poz.1193).

9.6 Zasady rehabilitacji obszarów zdegradowanych

Działania w obrębie terenów wymagających rehabilitacji, terenów o walorach historycznych i w bezpośrednim ich otoczeniu, należy prowadzić dążąc do poprawy warunków życia oraz podnoszenia atrakcyjności i jakości przestrzeni poprzez:

- rewaloryzację zdewastowanych obiektów budowlanych lub podnoszenie ich wartości estetycznych;
- wprowadzenie na niezabudowanych terenach nowej zabudowy oraz wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na ekonomiczne przeprowadzenie remontów, na zabudowę nawiązującą skalą i charakterem do istniejącej historycznej. Struktura nowo realizowanych obiektów budowlanych powinna być zharmonizowana z istniejącą, historyczną tkanką miejską;
- zachowanie przestrzeni publicznych i podnoszenie ich jakości poprzez atrakcyjne zakomponowanie wnętrza urbanistycznych.

Należy dążyć do poprawienia lub przywrócenia jakości założeń parkowych poprzez:

- odtworzenie lub wzbogacenie składu drzewostanu i zespołów roślinnych parków;
- odnowienie istniejących elementów parków: odbudowa lub poprawienie jakości alejek, sadzawek, fontann, oczek wodnych i obiektów małej architektury;
- wyeksponowanie historycznych obiektów budowlanych stanowiących element założenia parków lub wpływających na założenie parkowe.

Na zdegradowanych terenach zieleni otwartej należy dążyć do:

- renaturyzacji terenów;
- porządkowania, usuwania zagospodarowania nie związanego z zielenią, nielegalnych składowisk i obiektów tymczasowych, nielegalnych ogrodzeń;
- odnowy istniejących cieków i oczek wodnych;
- odtworzenie roślinności zniszczonej.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA DLA STREF

PODZIAŁ MIASTA NA STREFY

Dla potrzeb studium dzieli się miasto Koło na strefy oznaczone literami: A, B, C, D, E, F wg ustaleń zawartych w części III Uwarunkowań. Ustalenia zawarte w części szczegółowej dla stref należy odczytywać łącznie z ustaleniami części II - Części Ogólnej. Tereny o funkcjach i wymaganiach określonych w punkcie 4 ustaleń ogólnych dla odróżnienia ich położenia mają literę oznaczającą położenie w strefie (litery pisane w indeksie dolnym), w poszczególnych strefach mogą mieć też dodatkowe ustalenia, stąd także w obrębie jednej strefy część obszarów o jednakowej funkcji podstawowej jest dodatkowo oznaczona kolejnym numerem.

1. STREFA A - KALISKIE PRZEDMIEŚCIE I ULICA BOGUMIŁA

1.1. Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

- R_A** tereny upraw rolnych
- ZP_A** parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna
- ZL_A** tereny lasów, parków leśnych
- ZO_A** tereny zieleni otwartej

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

- ZC_A** cmentarze
- US_A** tereny sportowo-rekreacyjne
- UZS_A** szpital, dom pomocy społecznej
- UP_A** tereny publicznych imprez masowych
- RMN_A** rezerwowe tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

- MN_A** tereny zabudowy jednorodzinnej
- MN+ROMN_A** tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej
- U_A** tereny usług
- MWUŚ_A** tereny śródmieścia
- IT_A** tereny infrastruktury technicznej

1.2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy:

W strefie A przewiduje się zachowanie:

istniejących terenów cmentarzy oznaczonych symbolami ZC1_A, ZC2_A, terenu szpitala - UZS1_A, domu pomocy społecznej - UZS2_A, oraz zlokalizowanego obok nich parku leśnego – ZL1_A, także szkoły podstawowej i gimnazjum – U1_A, terenu zakładu weterynarii oznaczonego symbolem U2_A, terenów o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – MN_A. Zachowuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego. Dla robót budowlanych w strefie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego należy zachowywać przepisy prawa wodnego. Zachowuje się istniejące siedliska rolnicze przy ulicy Kazimierza Wielkiego oraz tereny zieleni parkowej ZP1_A, ZP2_A, ZP3_A. Zachowuje się część terenów rolnych oznaczonych symbolem R_A, oraz istniejące otwarte tereny zieleni oznaczone symbolem ZO_A. Na terenach R_A i ZO_A strefy A zakazuje się lokalizacji zabudowy i przeznaczania terenów na cele inne niż łąki, pastwiska, pola uprawne, istniejące nieużytki, cieki i oczka wodne, zadrzewienia śródpolne. Dopuszcza się pozostawienie istniejących ogrodów. Zachowuje się także teren istniejącej przepompowni ścieków oznaczony symbolem IT_A.

W strefie A projektuje się:

Na terenach przy Zamku projektuje się, zgodnie z wcześniej wydaną i pozytywnie uzgodnioną przez wszystkie organy, decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego tereny publiczne przeznaczone dla imprez masowych oznaczone symbolem UP_A. Tereny imprez masowych

przeznaczone są przede wszystkim dla organizacji imprez plenerowych związanych z Zamkiem. Można tu także lokalizować obiekty budowlane związane z obsługą imprez masowych. Obiekty muszą cechować się wysokimi walorami architektonicznymi, ich gabaryty, kształt i usytuowanie całkowicie powinno być podporządkowane dominacji Zamku. Budowle i budynki nie powinny mieć więcej niż jedną kondygnację. Zakazuje się lokalizacji zabudowy w strefie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego. Dla organizacji imprez publicznych i sytuowania obiektów budowlanych należy zachowywać wymagania ustalone dla strefy ochrony pośredniej ujęć wody. Możliwość lokalizowania obozowisk, parkingów wymaga podjęcia działań w celu zabezpieczenia przed wprowadzeniem zanieczyszczeń do gruntu, w tym izolacji gruntów obozowiska, parkingów od niżej położonych warstw gruntu, budowy kanalizacji deszczowej z urządzeniami podczyszczającymi, budowy kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska rozważono pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu części terenów przeznaczonych dla organizacji imprez masowych i w związku z tym ustala się pozostawienie przeznaczenia terenu na cele publiczne z obowiązkiem pozostawienia minimum 80% terenu, jako biologicznie czynnego.

Projektuje się tereny usługowe oznaczone symbolami U6_A oraz U7_A. Tereny te można zabudować z pozostawieniem minimum 30% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającej izolację terenów mieszkaniowych od uciążliwości powodowanej przez usługi na terenie U6_A. Wysokość zabudowy terenów U6_A oraz U7_A nie może przekraczać trzech kondygnacji. Zabudowę terenu U7_A należy zlokalizować z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego, możliwości wystąpienia lokalnych podtopień oraz występowania jak w całej strefie A zagrożenia powodzią w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych na rzece Warcie. Projektuje się powiększenie terenu usług U4_A.

Projektuje się rezerwę terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, jako kontynuację pasma zabudowy wsi Gozdów w gminie Kościelec – teren oznaczony symbolem RMN_A położony między ulicą Kazimierza Wielkiego i Zamkową. Zabudowa terenu powinna być przeznaczona wyłącznie pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi terenami zieleni, rekreacji i sportu osiedlowego, z zakazem lokalizowania uzupełniających funkcji usługowych, wytwórczych, przemysłowych. Zabudowa może nastąpić po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po wyczerpaniu się możliwości inwestowania na innych terenach zabudowy mieszkaniowej w mieście. Jest to teren o szczególnych uwarunkowaniach: jest położony w granicach terenu ochrony pośredniej ujęć wód dla miasta, oraz na terenach, na których istnieje zagrożenie powodziowe w przypadku awarii wałów, stąd możliwość lokalizowania tu zabudowy istnieje wyłącznie po wykonaniu sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Aktualnie jest to teren rolniczy o niskich klasach gleb, nie zadrzewiony ani nie zakrzewiony, nie posiada szczególnych walorów przyrodniczych. Po rozważeniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, stwierdza się, że nie ma potrzeby zmiany zapisów dla tego terenu. Pozostawia się go nadal terenem rezerwowym dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po wyczerpaniu się możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na innych terenach w mieście. Uznaje się, że zagospodarowanie terenu pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi terenami zieleni osiedlowej po krótkotrwałym negatywnym oddziaływaniu na środowisko w czasie trwania prac budowlanych, nie spowoduje negatywnych zmian w środowisku, zwiększy się ilość drzew i krzewów oraz zieleni osiedlowej. Wprowadza się obowiązek wykonania na tym terenie placu z zielenią osiedlową oraz obowiązkowy udział powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce wynoszący minimum 60%. Nakazuje się zaopatrzenie w ciepło wyłącznie w postaci opalania gazem, olejem lub poprzez stosowanie pomp ciepła, ogrzewania solarne – urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczenia standardów wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie mających negatywnego wpływu na obszar Natura 2000. Rzędna posadzki parteru budynków musi znajdować się na wysokości powyżej wysokości wód katastrofalnych - 93,02m n.p.m., to jest około 80cm powyżej aktualnej rzędnej terenu, zakazuje się budowy piwnic. Fundamenty budynków i ściany fundamentowe powinny być technicznie przystosowane do możliwości wystąpienia wód katastrofalnych. Partery budynków powinny być odizolowane od gruntu rodzimego. Przy sporządzaniu planu miejscowego szczegółowo należy rozważyć projektowane rządne dróg, terenów zabudowy, rządne wodociągów i kanalizacji, tak, aby w przypadku wystąpienia powodzi w wyniku przerwania wałów lub wystąpienia lokalnych podtopień zabezpieczyć teren wraz z infrastrukturą. Ulicę Kazimierza Wielkiego należy projektować o minimalnej szerokości 20m w liniach rozgraniczających, zabezpieczając właściwie parametry drogi dla ruchu pojazdów kierujących się na imprezy masowe przy Zamku i zapewniając izolację od tego ruchu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa przy tej ulicy powinna być lokalizowana minimum w linii 10m od granicy pasa drogowego. Działki budowlane nie mogą być mniejsze niż 1000m², stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać 0,2, przy zachowaniu 60% działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje. Pomiędzy

zabudową mieszkaniową a istniejącym cmentarzem przewiduje się pas zielni izolacyjnej o minimalnej szerokości 50m (uzupełnienie terenu ZP1).

W bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Ruskowskiego planuje się uzupełnienie zagospodarowania zielenią parkową ZP5_A, i lasami ZL2_A. Planuje się też przekształcenie terenu zabudowy mieszkaniowej przy skrzyżowaniu drogi A2 z ulicą Bogumiła na teren o dominującej funkcji usługowej U3_A, która powinna być związana z obsługą terenów rekreacyjnych. Teren rozpoczętej budowy obiektu usługowego pozostawia się o przeznaczeniu usługowym U5_A.

Istniejącą zabudowę i przeznaczenie terenu usług i składów przy skrzyżowaniu ulicy Bogumiła z drogą A2, naprzeciwko zakładu weterynarii pozostawia się jako teren o dominującej funkcji usługowej – U4_A. Obiekty budowlane położone na tym terenie powinny cechować się wysokimi walorami architektonicznymi, zgodnie z ustaleniami zapisanymi dla bram do miasta.

Wskazane powiększenie aktualnie zagospodarowanego terenu U4_A jest możliwe pod warunkiem zapewnienia terenom znajdującym się przy obwodnicy i wlocie do miasta z autostrady, wysokich walorów estetycznych, nie powodowanie jakichkolwiek negatywnych oddziaływań na zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie oraz pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia sposobu ich zagospodarowania z zarządcą drogi krajowej, w szczególności w zakresie odległości obiektów budowlanych od krawędzi drogi krajowej.

Fragment historycznej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu na Most Kaliski stanowi tereny na których przewiduje się zagospodarowanie w charakterze zabudowy śródmiejskiej oznaczonej symbolem MWUŚ_A. Najważniejsze działanie w obrębie tych terenów to ochrona historycznych wartości zainwestowania. Dla realizacji tego celu ważne jest zachowanie historycznych gabarytów i form zabudowy, które powinny być podporządkowane panoramie miasta.

1.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenie strefy A obszarami wymagającymi podjęcia działań rehabilitacyjnych są: cmentarz ewangelicko – augsburski- ZC2_A, teren zabudowy śródmiejskiej przy Moście Kaliskim MWUŚ_A, częściowo także teren zielni otwartej oznaczony symbolem ZO3.

1.4 Kształtowanie ładu przestrzennego

Na terenie strefy A przewiduje się głównie uzupełnianie istniejących struktur przestrzennych. Nowe obiekty architektoniczne muszą uwzględniać kontekst urbanistyczno-architektoniczny i podporządkowywać się ogólnemu charakterowi istniejącej zabudowy. Nie należy wprowadzać dominant przestrzennych, obiektów wyższych niż 3 kondygnacje. Zabudowę plombową należy projektować z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w szczególności uwzględniać sąsiedztwo obiektów historycznych oraz obiektów nowych o wysokich walorach architektonicznych, które powinny stanowić wyznacznik dla uzupełniania zabudowy, oraz dla przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących. Nie dopuszcza się nowej zabudowy produkcyjnej. Nie należy wprowadzać nadmiernej ilości nowych funkcji usługowych na istniejących terenach zabudowy jednorodzinnej, oraz przewidzieć na nich stopniową likwidację funkcji produkcyjnych i usługowych powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, oraz niekorzystnych dla zdrowia ludzi. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu na wszystkich terenach zieleni ZP_A, ZL_A, ZO_A, R_A.

1.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

1.6 Kształtowanie fizjonomii miasta

Bramy miasta

Specjalnej uwagi i dbałości wymagają obiekty i zagospodarowanie terenu przy wjazdach do miasta na styku terenów miejskich z gminą Kościelec – od strony zachodniej i południowej. Od strony zachodniej postuluje się na terenie gminy Kościelec uporządkowanie sytuowania reklam, oraz zabudowy. Plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących bramę miasta powinny zapewniać sytuowanie tu obiektów o wysokich walorach architektonicznych ze wskazaniem ich położenia,

gabarytów i ujednoliceniem charakteru zabudowy, zakazywać sytuowania obiektów powodujących negatywny odbiór w szczególności szrotów, składowisk odpadów, nieuporządkowanych komisów samochodowych, ogrodzeń z materiałów substandardowych – takich jak prefabrykowane ogrodzenia betonowe. Trzeba ograniczyć ilość reklam sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu do miasta, zarezerwować też miejsce dobrze widoczne i „ważne” na wyłączne potrzeby informacji miejskiej. Natłok reklam wolno stojących, banerów umieszczanych na elewacjach, ogrodzeniach powoduje tylko wrażenie chaosu i tak sytuowane reklamy nie spełniają swojej roli – nie informują o firmach i usługach. Szczególną dbałością należy otoczyć istniejące tereny zieleni wysokiej i zieleni otwartej. Nie można dopuszczać do dewastacji terenów zielonych, jaka ma miejsce na terenie wydmy, na zlokalizowanej przed szpitalem stacji paliw, gdzie wycięto całe zadrzewienie a teren niweluje się materiałami odpadowymi. W szczególności ustalenia te dotyczą zabudowy po obu stronach ulicy Poniatowskiego, zabudowy wsi Gozdów, zabudowy usługowej wzdłuż drogi krajowej, terenu za zakładem weterynarii - w sąsiedztwie drogi krajowej (przy południowym zakończeniu ulicy Miłosnej), oraz terenów po wschodniej stronie ulicy Bogumiła. Postuluje się pozostawienie przerw między zabudową wschodniej strony ulicy Bogumiła dla pozostawienia widoku na atrakcyjne przyrodniczo tereny doliny Teleszyny, oraz poprawienie standardu oraz sąsiedztwa ogrodów działkowych.

Na terenie miasta Koła dla zapewnienia pozytywnego wizerunku na wjeździe do miasta w strefie A od strony autostrady należy uporządkować i zagospodarować zielenią parkową tereny przy Zalewie Ruskowskim, porządkować zabudowę przy ulicy Bogumiła od granicy miasta do skrzyżowania z drogą krajową oraz przy skrzyżowaniu. Wśród nowej zabudowy powinny dominować obiekty o maksymalnie dwóch kondygnacjach, z drugą kondygnacją wyłącznie w poddaszu użytkowym, z dachami stromymi. Zabudowa nie powinna być nadmiernie zagęszczana, działki powinny mieć minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, przez co zapewnione zostanie zachowanie ciągłości ekologicznej między doliną Teleszyny a lasem na wydmy. Obiekty i tereny mieszkaniowe położone przy Zalewie Ruskowskim, w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Bogumiła z drogą krajową powinny docelowo zmienić przeznaczenie na usługowe, powinny być przeznaczone dla obsługi podróżnych i zapewnić bazę dla terenów rekreacji. Teren po północno-zachodniej części skrzyżowania powinien swoim zagospodarowaniem i nawiązywać do pozytywnego wizerunku, jaki tworzy zagospodarowanie działki i budynków zakładu weterynarii. Z uwagi na zbliżenie terenu zabudowy jednorodzinnej do drogi krajowej teren ten powinien być oddzielony od drogi zielenią izolacyjną.

Przy wjeździe do miasta ulicą Poniatowskiego szczególną dbałością należy otoczyć sąsiedztwo obiektów zabytkowych, zapewnić wysokie walory architektoniczne i dostosowanie do charakteru zabytkowego otoczenia, obiektów zlokalizowanych przy cmentarzu.

2. STREFA B - DOLINA WARTY I STARE MIASTO

2.1. Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

ZO_B tereny zieleni otwartej

ZP_B parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

US_B tereny sportowo-rekreacyjne

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

MN_B tereny zabudowy jednorodzinnej

MN+ROMN_B tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

U_B tereny usług

MWUŚ_B tereny śródmieścia

IT_B tereny infrastruktury technicznej

2.2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy

W strefie B przewiduje się zachowanie: terenów zieleni otwartej doliny Warty – ZO_B z mieszczącym się tutaj ujęciem wód dla miasta z wszystkimi zakazami i nakazami zawartymi w punkcie 6 ustaleń ogólnych dotyczących obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i

krajobrazu kulturowego, oraz ustaleniami punktu 4 dotyczącymi struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta – ogólnymi kierunkami zmian w tej strukturze. Zachowuje się także tereny parków ZP_B oraz tereny sportowo-rekreacyjne US_B, oraz teren istniejącej przepompowni ścieków IT_B.

W strefie B projektuje się:

Przewiduje się powiększenie terenów sportowo - rekreacyjnych o obszar w obrębie międzywała przy budowanym porcie dla małych jednostek pływających na rzece Warcie. Na tym terenie nie przewiduje się zabudowy obiektami innymi niż budowle wodne i urządzenia demontowane związane z sezonowym funkcjonowaniem portu. Zakazuje się sytuowania obiektów nie dopuszczonych w strefach ochrony ujęć wód. Na wałach przeciwpowodziowych i wybranych ścieżkach nie kolidujących z istniejącymi siedliskami roślin i zwierząt, które powinny pozostać w stanie naturalnym, należy organizować trasy piesze i rowerowe.

Przewiduje się docelowe powiększenie terenów zielni parkowej ZP1_B na obszarach nie zabudowanych aż do granicy wód powodziowych katastrofalnych na wysokości 93,2m n.p.m.

Tereny znajdujące się w obrębie strefy B, w obszarze wód katastrofalnych oraz w strefie ochrony pośredniej ujęć wód, wykorzystywane aktualnie pod powodujące uciążliwości dla przyrody i środowiska usługi i bazy, (np. wymagający dostaw ciężkim transportem przez osiedle mieszkaniowe handel węglem i towarami masowymi) i duże skupiska garaży osiedlowych należy przekształcić w tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub garaże wielopoziomowe. Dla garażowania pojazdów należy organizować miejsca poza terenem możliwości wystąpienia powodzi katastrofalnych, lub budować parkingi wielopoziomowe z pierwszym poziomem parkowania powyżej rzędnej wód katastrofalnych z zapewnieniem odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej przez separatory. Teren usługowy w sąsiedztwie zakładów Saint-Gobain Abrasives Sp. z o.o, przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod usługi można pozostawić z takim przeznaczeniem z koniecznością zapewnienia posadowienia budynków o rzędnej parteru powyżej 92m n.p.m. Planuje się powiększenie obszaru o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną przy zbiegu ulic Wiejskiej i Toruńskiej. Z uwagi na położenie terenu w strefie wód 1%, przewiduje się podniesienie poziomu najniższej położonego terenu do rzędnej ok.91,5m, oraz posadowienie budynków z rzędną parteru powyżej 92m n.p.m.

Dla obszaru wyspy na Warcie – kolskiej Starówki, po zapoznaniu się z historią miasta, jego cennymi zabytkami i uwarunkowaniami zawartymi w części „Uwarunkowań” należy stosować wytyczne z ustaleń ogólnych dotyczących rewitalizacji obszarów zdegradowanych, kształtowania obszarów zabytkowych, przestrzeni publicznych, głównych wnętrz urbanistycznych, panoram, sytuowania reklam oraz ustaleń ogólnych dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej. Na terenie Starówki zagospodarowanie powinno być podporządkowane zabytkowej tkance miasta. Gabaryty budynków, ich architektura, powinny być dostosowane do historycznych pierzei i dominant. Plan miejscowy powinien określić też wymagania dotyczące małej architektury, ogrodzeń, zagospodarowania ulic, placów, skwerów przewidując ich budowę w formach i z materiałów podnoszących walory staromiejskiej zabudowy. W studium przewiduje się dla terenów Starówki zabudowę śródmiejską oznaczoną symbolem przeznaczenia MWUŚ_B. Na terenach tych najważniejszy jest kształt zabudowy. Funkcję należy lokować w sposób zapewniający zarówno odpowiednią ilość mieszkańców jak i różnorodność usług. Projekty nowej zabudowy o gabarytach odmiennych od historycznych powinny być każdorazowo konfrontowane z ich miejscem w panoramie miasta w widoku od strony wałów przeciwpowodziowych (na granicy strefy A ze strefą B, oraz wałów po północnej stronie doliny Warty) oraz od strony drogi krajowej – obwodnicy miasta, od strony ulicy Sienkiewicza, a także w pierzei istniejącej zabudowy. Przewiduje się na Starówce wzbogacenie programu funkcjonalnego o tereny sportowo-rekreacyjne US_B oraz zorganizowanie terenów parkowych ZP_B. Należy przekształcić istniejące współczesne obiekty nie przystające do charakteru zabudowy np. o zbyt dużych gabarytach jak sklep meblowy przy Moście Warszawskim, oraz zakazać sytuowania wielogabarytowych reklam wolno stojących oraz umieszczanych reklam na budynkach (innych niż dostosowane do charakteru zabudowy niewielkie szyldy informujące o mieszczących się w kamienicy usługach). Należy zapewnić miejsca postojowe w pasach drogowych oraz na większych parkingach zbiorowych lokalizowanych na wyznaczonych w tkance miejskiej istniejących, czy projektowanych placach.

2.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenie strefy B obszarami wymagającymi podjęcia działań rehabilitacyjnych są: całe mieszczące się na wyspie Stare Miasto, część terenów opisanych wyżej - położonych na styku zabudowy strefy B ze strefą C, powodujących poprzez hałas i zanieczyszczenia powietrza, gleby i wód obniżenie

warunków bytowania gatunków chronionych na obszarze doliny Warty, stwarzających także zagrożenie dla ujęć wód.

2.4 Kształtowanie ładu przestrzennego i fizjonomii miasta

Na terenie strefy B przewiduje się głównie uzupełnianie istniejących struktur przestrzennych. Nowe obiekty architektoniczne muszą uwzględniać kontekst urbanistyczno-architektoniczny i podporządkowywać się ogólnemu charakterowi istniejącej zabudowy. Nie należy wprowadzać nowych dominant przestrzennych. Zabudowę plombową należy projektować z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w szczególności uwzględniać historię miejsca (np. ważne są miejsca na których mieściły się synagogi, teatr), sąsiedztwo obiektów historycznych o wysokich walorach architektonicznych, które to czynniki łącznie powinny stanowić wyznacznik dla uzupełniania zabudowy, oraz dla przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących. Na terenie strefy zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego szczególnej uwagi wymaga panorama miasta z drogi krajowej przekraczającej doliną Warty. Obwodnica Koła przebiega przez teren gminy Kościelec oraz gminy wiejskiej Koło. Dla zachowania cennych widoków nie można na terenie drogi krajowej oraz w jej sąsiedztwie lokalizować obiektów (zarówno budynków jak i budowli) przesłaniających widok na panoramę w szczególności obiektów reklamowych). Postuluje się także nie zabudowywanie terenów doliny Warty, nie powiększanie obszarów zabudowy na tereny zagrożenia powodziowego jednoprocentowego, pozostawiając obszar między terenem o funkcji obsługi transportu przy ulicy Miłosnej (teren gminy Kościelec) do pierwszych zabudowań położonych przy ulicy Żeromskiego, jako wolny od zainwestowania.

2.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy B nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

3. STREFA C - CENTRUM MIASTA

3.1 Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

R_c tereny upraw rolnych

ZP_c parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

MWUŚ_c tereny śródmieścia

U_c tereny usług

MW_c tereny zabudowy wielorodzinnej

MN_c tereny zabudowy jednorodzinnej

IT_c tereny infrastruktury technicznej

3.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy i fizjonomii miasta

Centrum miasta w obrębie terenu oznaczonego symbolem MWUŚ_c wymaga działań porządkujących zabudowę i wprowadzających ład przestrzenny. W działaniach tych należy się kierować koniecznością poprawy stanu istniejącego opisanym w punkcie 4.2.3 działu III - Uwarunkowań szczegółowych dla stref, oraz w ustaleniach ogólnych w tym dotyczących kształtowania fizjonomii miasta, wewnątrz urbanistycznych głównych ulic i placów. Należy dążyć do kształtowania obszaru centrum miasta jako ważnych miejsc tożsamości i identyfikacji przestrzeni, poprzez:

- porządkowanie wewnątrz urbanistycznych chroniąc wartościowe zainwestowanie, dokonując sanacji obiektów bez większej wartości, powodujących chaos przestrzenny;

- intensyfikację funkcji centrotwórczych, utrzymanie i koncentrację atrakcyjnych usług wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych;
- budowę garaży podziemnych i kubaturowych;
- poprawę standardu zamieszkiwania i ochronę terenów mieszkaniowych przed wypieraniem przez funkcje agresywne, w szczególności chroniąc istniejące tereny zieleni, niewielkie skwery, aleje, tereny sportu i rekreacji;
- zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym generujących zwiększony ruch samochodowy, zakaz wprowadzania nowych funkcji przemysłowych;
- zagospodarowanie na terenach objętych formą ochrony zabytków lub w miejscach o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni miejskiej, należy rozpatrywać indywidualnie z uwzględnieniem specyfiki miejsca i szerokiego kontekstu historycznego i przestrzennego;
- zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i noszących znamiona tymczasowości w tym szczególnie garaży i nadmiernej ilości kiosków;
- zakaz grodzienia terenów typowymi betonowymi płytami;
- nakaz zapewnienia obiektom budowlanym, indywidualnie ustalonych (innych dla każdego miejsca i wnętrza) w planach miejscowych gabarytów i zapewnienie im dostosowanych do rangi centrum miasta walorów architektonicznych.

Tereny MWUS_C wymagają dokładnego szczegółowego planu miejscowego, lub planów dla wydzielonych obszarów, które to plany stworzą szansę na nie pogłębianie sytuacji kryzysowych, na uporządkowanie centrum, nadanie centrum miasta formy odpowiedniej dla jego rangi.

Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW_C, są zabudowane blokami, zespołami garaży oraz osiedlowymi sklepami. Utrzymuje się funkcję terenów. Zabudowę mieszkaniową można przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać. Dopuszcza się także rozbiórki obiektów i budowę nowych. Każda z samodzielnych, nie połączonych z inną enklaw oznaczonych symbolem MW_C, wymaga ustalenia w planach miejscowych odrębnych parametrów zabudowy w zależności od charakteru miejsca. Zabudowę wielorodzinną można uzupełniać usługami podstawowymi tylko w miejscach szczegółowo określonych w planach miejscowych. Lokalizacja handlu i usług na terenach zabudowy wielorodzinnej nie powinna powodować nieładu przestrzennego, i uciążliwości dla mieszkańców. Nie dopuszcza się lokalizacji nadmiernej ilości kiosków i niewielkich pawilonów. W budynkach wielorodzinnych można projektować funkcje handlowo-usługowe tylko w wybranych i wskazanych w planie miejscach, po zapewnieniu dostępu do nich dla osób niepełnosprawnych. Większe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do maksymalnie 2000m² można lokalizować wyłącznie w miejscu ich obecnej lokalizacji u zbiegu ulic Włocławskiej i Jana Pawła II, z dojazdem od strony ulicy Włocławskiej. Dla każdej enklawy zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić boisko i plac zabaw dla dzieci, zielone skwery i wystarczającą ilość garaży i miejsc postojowych. Zespoły garaży, garaże wielopoziomowe należy kształtować w sposób uporządkowany, zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, lokalizacji obiektów tymczasowych innych niż sezonowe stragany lokalizowane przy obiektach handlowych.

Na istniejących terenach o dominującej funkcji usługowej oznaczonych symbolem U_C należy porządkować zabudowę dostosowując jej gabaryty do pierzei ulic, których stanowią obudowę. Szczególny charakter powinna zachować architektura kolejowa. Obiekty sąsiadujące z dworcem i rozciągające się wzdłuż terenów kolejowych powinny być dostosowane do istniejących obiektów zabytkowego dworca, wieży ciśnień i budynku mieszkalnego zgodnie z ustaleniami punktu 9.3 ustaleń ogólnych, dotyczących kształtowania makrownętrza kolejowego.

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN_C przewiduje się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, o parametrach do trzech kondygnacji naziemnych, sytuując zabudowę mieszkaniową w odpowiedniej odległości od terenów kolejowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi w szczególności w odległości zapewniającej ochronę przed hałasem powodowanym przez przejeżdżające pociągi, aktualnie jest to ok. 150m. W granicach przekroczenia normy hałasu dla zabudowy mieszkaniowej można sytuować obiekty budowlane towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty o funkcji usługowej, obiekty rzemiosła, zabezpieczone przed hałasem poprzez zielenią wysoką, ekrany dźwiękochłonne, poprzez stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Rehabilitacji wymagają obszary przy linii kolejowej wskazane dla lokalizacji nowych usług oraz zieleni parkowej, zarówno tereny będące własnością kolei nie będące terenami zamkniętymi jak i tereny będące aktualnie zamkniętymi terenami kolejowymi, także teren przy Miejskim Zakładzie Energetyki Ciepłej - pas terenu od strony ulicy ks. Serafina Opalki, teren wskazany na rysunku planu pod lokalizację usług, a także tereny i zabudowa przy torach kolejowych w okolicach ulicy Przesmyk i Wąskiej. Bardzo zaniedbane są tereny i zabudowa terenów w miejscu rezerwowanym od wielu lat dla budowy nowego połączenia drogowego – przedłużenia ulicy Blizna. Rezygnacja z budowy tej ulicy powoduje pilną konieczność sporządzenia dla tego obszaru nowego planu miejscowego, który uporządkuje zabudowę. Rehabilitacji i przekształceń wymagają zaniedbane tereny w śródmieściu, w szczególności obiekty zabytkowe i położone w strefie ochrony konserwatorskiej, oraz ich bezpośrednie otoczenie. Do obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji zalicza się także obszary blokowisk zabudowy wielorodzinnej realizowanych w technologii wielkiej płyty.

3.4 Kształtowanie ładu przestrzennego

Działania w obrębie strefy C powinny podkreślać pozytywne cechy centrum miasta i niwelować negatywne zjawiska opisane w części uwarunkowań, w opisie fizjonomii miasta, głównych ciągów kulturowych oraz szczegółowym opisie zawartym w charakterystyce zabudowy strefy C. Aktywność inwestorów należy kierować w sposób powodujący zarówno wzrost ilości inwestycji w mieście, ale także poprawę wizerunku miasta, poprawę komfortu zamieszkiwania i zwiększania atrakcyjności miasta dla jego mieszkańców, mieszkańców powiatu i turystów.

3.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy nie przewiduje się lokalizacji nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w postaci wolnostojących obiektów z dominującym powierzchniowo handlem artykułami spożywczymi. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m² wyłącznie w postaci zespołów kamienic, czy domów towarowych z wieloma różnymi sklepami i usługami, uzupełniających pierzeje ulic, realizowanymi w technologiach tradycyjnych i dostosowanych do charakteru otoczenia. Nie dopuszcza się w strefie C realizacji zabudowy handlowej typowej – wg projektów powtarzalnych. Nie dotyczy to niewielkich kiosków z prasą, czy obiektów do rozmów telefonicznych. Nowa zabudowa handlowa powinna mieć zapewnione miejsca postojowe w ilości określonej w ustaleniach części ogólnej.

4. STREFA D – „PŁASZCZYŻNA” I OKOLICE

4.1 Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

ZP_D parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

ZC_D cmentarze

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

MWUS_D tereny śródmieścia

U_D tereny usług

MN_D tereny zabudowy jednorodzinnej

4.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy

Zachowuje się tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną – MN_D, teren zabytkowego cmentarza ZC_D, oraz zieleni parkowej ZP_D. Dla zabudowy jednorodzinnej należy przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonać ustalenia parametrów zabudowy dla poszczególnych ulic w zależności od istniejących, dominujących gabarytów zabudowy. Zachowuje się istniejące tereny usługowe w tym przeznaczone pod kościół oraz istniejącą w sąsiedztwie zabudowę usługową - U1_D, szkołę, gimnazjum i halę sportową- U2_D, plac targowy z obrzeżną zabudową

usługową i usługowo-mieszkaniową U3_D i tereny istniejących usług oznaczone symbolami U4_D, U5_D, oraz U6_D.

Przewiduje się porządkowanie zabudowy targowiska oraz jego sąsiedztwa, także uzupełnienia i porządkowanie zabudowy na terenie między ulicami Sienkiewicza, Szkolną i Konopnickiej. Gabaryty obiektów na tym terenie należy dostosować do istniejących obiektów zabytkowych fabryki fajansu J. Teichwelda (późn. „Syndykatu Warszawskiego”) i domu przy ul. Sienkiewicza 28. Nie należy tu wprowadzać zabudowy wyższej niż 3 kondygnacje. Dominantą terenu powinien być budowany przy ul. Konopnickiej kościół.

Przewiduje się realizację nowego osiedla zabudowy jednorodzinnej za obwodnicą miasta – w uzupełnianym paśmie zabudowy w kierunku Powiercia, wg obowiązującego planu miejscowego.

Uporządkowania i sporządzenia nowego planu miejscowego wymaga wschodnia pierzeja ulicy Sienkiewicza z terenem położonym między ulicą 3 Maja, Słowackiego do Placu Narutowicza, który powinien pełnić rolę zabudowy śródmiejskiej. Oznacza się go symbolem MWUŚ_D. Obowiązują dla tego terenu ustalenia ogólne zawarte w punkcie 4 oraz poniżej sformułowane ustalenia szczególne. Na terenie tym bez zmian granic pozostaje zabytkowy cmentarz żydowski. Pierzeja ulicy Słowackiego powinna być dostosowana gabarytami do istniejących po obu stronach ulicy zabytkowych kamienic oraz budynku Zespołu Fabryki Fajansu i Porcelany Freudenreichów. Terenu nie należy przeznaczać pod zabudowę jednorodziną oraz zabudowę jednorodziną z usługami ani na jakiegokolwiek formy zabudowy ekstensywnej. Teren poza obszarami np. do rozładunku towarów, parkingów strzeżonych, czy placów zabaw dla dzieci itp. nie powinien być grodzony. Planuje się przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną lub centrum handlowe, lub zabudowę o funkcji zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach zabudowy i w wybranych budynkach. Minimum 20% całego obszaru MWUŚ_D powinny stanowić tereny zieleni umożliwiające zachowanie części istniejącego zadrzewienia oraz powiązań ekologicznych. Między terenami sąsiednich parków należy zaprojektować ciąg spacerowy w miejscu wybranym w planie miejscowym. W kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla funkcji istniejących (np. Dom Kultury) jaki i dla nowo projektowanych, stosując minimalne wielkości zawarte w ustaleniach ogólnych (normatyw parkingowy). Wskazane jest w miejscach, gdzie pozwolą na to warunki gruntowo – wodne wykorzystać różnicę w wysokościach terenu i część miejsc postojowych i garażowych projektować w kondygnacji podziemnej. Na terenie przy Domu Kultury należy przewidzieć plac dla organizowania imprez masowych. Maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji z możliwością pojedynczych wyższych akcentów. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego wykorzystania terenu. Architektura obiektów powinna się cechować wysokimi walorami architektonicznymi.

4.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Rehabilitacji wymagają niemal 3ha niezagospodarowanego terenu przewidzianego pod nową zabudowę śródmiejską MWUŚ_D.

4.4 Kształtowanie ładu przestrzennego

Ze względu na położenie terenu przy głównym ciągu miejskim i kulturowym – ulicy Sienkiewicza zabudowę plombową należy projektować z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w szczególności uwzględniać historię miejsca, sąsiedztwo obiektów historycznych o wysokich walorach architektonicznych, które to czynniki łącznie powinny stanowić wyznacznik dla uzupełniania zabudowy, oraz dla przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących. Nie przewiduje się na terenie strefy lokalizacji nowych dominant oprócz niewielkich akcentów w nowej zabudowie MŚWU. Na terenie strefy D zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu. Nie należy wprowadzać nowych funkcji usługowych i produkcyjnych na istniejących terenach zabudowy jednorodzinnej, oraz przewidzieć stopniową likwidację istniejących funkcji powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, oraz niekorzystnych dla zdrowia ludzi.

4.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy D dopuszcza się lokalizację nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie oznaczonym symbolem MWUŚ_D. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m² w postaci zespołów kamienic, czy domów towarowych z wieloma różnymi sklepami i usługami, realizowanymi w technologiach tradycyjnych i

dostosowanych do charakteru otoczenia. Dopuszcza się lokalizację galerii handlowej z pasażem handlowo – usługowym, wyłącznie jako indywidualnie projektowanego obiektu o wysokich walorach architektonicznych z architekturą dostosowaną gabarytami i formą do historycznego centrum miasta. Nie dopuszcza się w strefie realizacji zabudowy handlowej i handlowo-usługowej typowej – wg projektów powtarzalnych. Nie dotyczy to niewielkich kiosków z prasą, czy obiektów do rozmów telefonicznych. Nowa zabudowa handlowa powinna mieć zapewnione miejsca postojowe w ilości określonej w normatywie parkingowym – ustaleniach części ogólnej.

4.6 Kształtowanie fizjonomii miasta

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego szczególnej uwagi na terenie strefy D i terenie styku strefy z gminami sąsiednimi wymagają panorama miasta z drogi krajowej przekraczającej doliną Warty. Po przekroczeniu doliny ponownie wjeżdża się na teren miasta. Dla pozytywnego wizerunku miasta konieczne jest jednorodne kształtowanie architektury zabudowy jednorodzinnej widocznej z drogi krajowej. W planach miejscowych należy ujednolicić docelowy kształt dachów i wysokość zabudowy w szczególności kwartałów zabudowy i pierzei od strony drogi oraz na styku zabudowy z otwartymi terenami doliny Warty. Zakazuje się od strony doliny Warty budowania ogrodzeń pełnych oraz grodzienia terenów prefabrykowanymi płytami betonowymi. Od strony doliny Warty zabudowa nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji – druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym. Dachy obowiązkowo strome. Wskaźnik powierzchni zabudowy działki do powierzchni działki na terenach położonych między ulicą Żeromskiego a doliną Warty nie może przekroczyć 0,2. Zakazuje się na tym terenie lokalizacji zabudowy innej niż jednorodzinna, (poza terenem U3_D), lokalizacji wolnostojących budynków handlowych, usługowych, magazynowych, produkcyjnych.

Bramy miasta

Ważnym punktem kształtującym fizjonomię miasta jest skrzyżowanie drogi wojewódzkiej – ulicy Dąbskiej z obwodnicą miasta. Aktualnie na terenie przy skrzyżowaniu, po jednej stronie znajduje się tartak i hurtownia materiałów budowlanych. Po stronie przeciwnej, teren przed zabudową jednorodziną jest wykorzystywany jako tymczasowa ekspozycja zużytego sprzętu przeznaczonego do sprzedaży.

Plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących bramę miasta powinny zapewniać sytuowanie tu obiektów o wysokich walorach architektonicznych ze wskazaniem ich położenia, gabarytów i ujednoliceniem charakteru zabudowy, zakazywać sytuowania obiektów powodujących negatywny odbiór w szczególności szrotów, składowisk odpadów, otwartych terenowych hurtowni materiałów budowlanych, nieuporządkowanych komisów samochodowych, ogrodzeń z materiałów substandardowych – takich jak prefabrykowane ogrodzenia betonowe. Trzeba ograniczyć ilość reklam sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu do miasta. Natłok reklam wolno stojących, banerów umieszczanych na elewacjach, ogrodzeniach powoduje wrażenie chaosu i tak sytuowane reklamy nie spełniają swojej roli – nie informują o firmach i usługach.

5. STREFA E – „NAGÓRNA” I OKOLICE

5.1 Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

R_E tereny upraw rolnych

ZP_E parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

ZC_E cmentarze

ZD_E tereny ogrodów działkowych

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

MN_E tereny zabudowy jednorodzinnej

MN+ROMN_E tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

U_E tereny usług

P_E tereny przemysłu

MW_E tereny zabudowy wielorodzinnej

IT_E tereny infrastruktury technicznej

5.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy

Większość terenów w strefie posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które adaptują istniejące ogrody działkowe, cmentarz wojenny, istniejącą zabudowę wielorodzinną, przemysłową i usługową, przewidują uzupełnienia i nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozwój usług i przemysłu w miejscu zbliżonym do skrzyżowania drogi krajowej z ulicą Sienkiewicza. Dopuszcza się zmiany tych planów dostosowujące tereny do nowych potrzeb, zmiany polegające na wzajemnych przesunięciach granic terenów przeznaczonych na poszczególne cele a także na zmianach przebiegu ulic miejskich, gabarytów obiektów i innych parametrów urbanistycznych. Dla terenów położonych za drogą krajową przewiduje się sporządzenie planu miejscowego adaptującego zabudowę lokalizowaną w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Przewiduje się możliwość adaptacji istniejących terenów niewielkich ogrodów działkowych lub zmiany przeznaczenia tych terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowe ulice miejskie nie powinny powodować konieczności budowy nowych skrzyżowań na drogach wojewódzkich oraz nadmiernego zwiększania ilości skrzyżowań na ulicach powiatowych. Należy jednoznacznie wskazywać przeznaczenie terenów, nie wprowadzać nadmiernie funkcji mieszanych np. zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy, która łączy możliwość wykorzystania działek pod przemysł i usługi z zabudową mieszkaniową. Tereny zabudowy mieszkaniowej powinny mieć zapewniony spokój i intymność, w większości powinny być pozbawione możliwości lokalizacji usług powodujących uciążliwości dla terenów mieszkaniowych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić towarzyszące zabudowie publiczne tereny zielone i tereny sportu osiedlowego. Nie dopuszcza się tymczasowego wykorzystania terenów zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji tymczasowych garaży. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta na garaże miejsce ich trwałej lokalizacji należy wskazać w planach miejscowych. Dopuszcza się lokalizację terenów przeznaczonych na garaże na terenach o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną i jednorodziną, usługową i przemysłową. Na terenach zabudowy jednorodzinnej zabudowę oraz przebieg ulic należy wkomponować w istniejące skarpy w sposób dostosowany do krajobrazu, aby efektem zabudowy eksponowanych wzgórz w panoramie miasta nie stały się niezamierzone i nieestetyczne i przypadkowe dominanty. Należy ściśle wyznaczyć gabaryty zabudowy, które powinny być określone w dostosowaniu do zaawansowania realizacji zabudowy osiedla na podstawie obowiązującego planu. Preferuje się dachy strome, zabudowę dwukondygnacyjną z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, działki o dużych powierzchniach, ze znacznym udziałem zieleni. Dominantę terenu o gabarytach odbiegających od zabudowy jednorodzinnej należy zlokalizować na szczycie wzgórza – na terenie zarezerwowanym dla usług i usług publicznych na terenie dawnej cegielni i w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Między ulicą Cegielnianą a Rawity- Witanowskiego należy sytuować zabudowę niską – do maksimum trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu. Forma architektoniczna obiektów usługowych powinna umożliwić identyfikację miejsca i jako widoczna z drogi krajowej powinna stanowić element identyfikowany z miastem Kołem. Obiekty powinny mieć wysokie walory architektoniczne.

5.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Obszarami wymagającymi rehabilitacji są skupiska tymczasowych garaży zlokalizowane przy torach kolejowych.

5.4 Kształtowanie ładu przestrzennego i fizjonomii miasta

Na terenie strefy E przewiduje się uzupełnianie istniejących struktur przestrzennych: w okolicy ulicy Nagórnej oraz między ulicami Sienkiewicza, Dąbską i Rawity-Witanowskiego - zabudowę terenów aktualnie wykorzystywanych pod uprawy rolne. Wyznacznikiem charakteru i gabarytów nowej zabudowy jednorodzinnej są obiekty istniejące, w szczególności obiekty historyczne jak budynek przy ul. Nagórnej¹, czy współczesne istniejące tu obiekty rezydencjonalne. Nowe obiekty architektoniczne muszą uwzględniać kontekst urbanistyczno-architektoniczny i podporządkowywać się ogólnemu charakterowi istniejącej zabudowy. Na terenach zabudowy jednorodzinnej nie należy wprowadzać dominant przestrzennych, obiektów wyższych niż 3 kondygnacje. Zabudowę plombową należy projektować z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w szczególności uwzględniać sąsiedztwo obiektów historycznych oraz obiektów nowych o wysokich walorach architektonicznych, które powinny stanowić wyznacznik dla uzupełniania zabudowy, oraz dla przebudowy i rozbudowy obiektów

istniejących. Nie należy wprowadzać nadmiernej ilości nowych obiektów usługowych na istniejących terenach zabudowy jednorodzinnej, oraz przewidzieć na nich stopniową likwidację istniejących funkcji powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, oraz niekorzystnych dla zdrowia ludzi. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu, poza terenami przeznaczonymi pod przemysł i poza ściśle wskazanymi lokalizacjami w planach miejscowych obiektów takich jak uliczne kioski, przystanki komunikacji miejskiej z kioskami lub ściśle wskazanymi lokalizacjami w planach miejscowych miejscami lokalizacji obiektów tymczasowych na terenach usługowych.

Bramy miasta

Specjalnej uwagi i dbałości wymagają obiekty i zagospodarowanie terenu przy wjazdach do miasta na styku terenów miejskich z Gminą Wiejską Koło, oraz kształtowanie widocznej z drogi krajowej panoramy miasta. Tereny te opisane zostały w części uwarunkowań w opisie funkcji i charakteru zabudowy strefy w punkcie 6.2.3. Plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących bramę miasta powinny zapewniać sytuowanie tu obiektów o wysokich walorach architektonicznych ze wskazaniem ich położenia, gabarytów i ujednoliceniem charakteru zabudowy, zakazywać sytuowania obiektów powodujących negatywny odbiór w szczególności szrotów, składowisk odpadów, nieuporządkowanych komisów samochodowych, ogrodzeń z materiałów substandardowych – takich jak prefabrykowane ogrodzenia betonowe. Trzeba ograniczyć ilość reklam sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu do miasta, zarezerwować też miejsce dobrze widoczne i „ważne” na wyłączne potrzeby informacji miejskiej. Natłok reklam wolno stojących, banerów umieszczanych na elewacjach, ogrodzeniach powoduje tylko wrażenie chaosu i tak sytuowane reklamy nie spełniają swojej roli – nie informują o firmach i usługach. W bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, w pasie jej negatywnego oddziaływania wynoszącym po jej rozbudowie do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 170m nie należy sytuować miejsc przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez zabezpieczeń w formie pasa zieleni izolacyjnej lub ekranów dźwiękochłonnych. Ustalenie to nie dotyczy miejsc obsługi podróżnych w szczególności stacji benzynowych, miejsc obsługi pojazdów. Docelowo przy realizacji poszerzania drogi krajowej do parametrów drogi klasy GP należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości około 10m. Po śmierci technicznej dwóch istniejących budynków zabudowy wielorodzinnej nie należy ponownie w tak bliskiej odległości od drogi lokalizować zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dominant wysokościowych nie związanych z usługami, które mają być celową dominantą terenu i miasta. Ze szczególną uwagą i harmonijnie należy kształtować zabudowę dominującego nad miastem wzgórza, oraz pierzei zabudowy przy drodze krajowej. W planach miejscowych należy w kwartałach od strony drogi krajowej i na zboczu wzgórza ściśle wyznaczyć gabaryty i linię zabudowy tak, aby dobrze wpisywały się one w krajobraz miasta. Dominanta na wzgórzu może mieć formy historyzujące, stanowiące nawiązanie do roli tego miejsca w historii miasta.

5.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy dopuszcza się lokalizację wielopowierzchniowego obiektu handlowego, także jako obiektu połączonego z funkcją obsługi podróżnych z hotelem lub motelem, zlokalizowanego wyłącznie na terenie U1_E. Obiekt powinien mieć wysokie walory architektoniczne, nie może być obiektem realizowanym wg projektu typowego lub powtarzalnego. Może być zrealizowany jako dominanta terenu na wzgórzu w miejscu dawnej cegielni, wówczas powinien mieć architekturę historyzującą – w formie np. zamku, lub u podnóża wzgórza, w północnej części terenu U1_E, wówczas jego wysokość nie powinna przekroczyć 3 kondygnacji z możliwością odstępstw od tych gabarytów dla stworzenia akcentów architektonicznych. Wjazd do obiektu nie powinien powodować uciążliwości dla mieszkańców osiedla, nie powinien prowadzić przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. STREFA F – STREFA PRZEMYSŁOWA

6.1 Podstawowe funkcje terenów

Tereny wyłączone z zabudowy:

R_F	tereny upraw rolnych
ZP_F	parki, zieleńce, zorganizowana zieleń izolacyjna
ZL_F	tereny lasów
ZO_F	tereny zieleni otwartej

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

US_F tereny sportowo-rekreacyjne

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

P_F tereny przemysłowe

U_F tereny usług

MN+ROMN_F tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

MN_F tereny zabudowy jednorodzinnej

IT_F tereny infrastruktury technicznej

6.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i zasady kształtowania zabudowy

Nie przewiduje się znaczących zmian w dotychczasowych planach dotyczących przeznaczenia terenów. Strefa F jest strefą przemysłową i takie pozostaje jej generalne przeznaczenie. W stosunku do dotychczasowego studium jednoznacznie wskazuje się przeznaczenie terenów, nie pozostawiając białych plam, których funkcji można było się jedynie domyślać. W dotychczasowym użytkowaniu pozostają tereny przemysłowe P_F, tereny infrastruktury technicznej IT_F, tereny zieleni otwartej ZO_F, istniejące kompleksy leśne ZL_F i rolne R_F. Planuje się uzupełnianie zabudowy zachowując dominujące aktualnie przeznaczenie terenów. Zagospodarowując tereny między istniejącymi zakładami przemysłowymi, wskazane dla dominującej funkcji przemysłowej, tereny aktualnie zielone: tereny lasów, zadrzewień, łąk, tereny niezagospodarowanych nieużytków zaleca się przeznaczenie minimum 50% tych terenów pozostawić jako biologicznie czynne. W ramach terenów wskazanych pod zabudowę, sposób zagospodarowania działek, których ponad 50% powierzchni stanowi zielenią wysoka, powinno się rozstrzygać na etapie sporządzania miejscowego planu.

Planuje się uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej, w paśmie zabudowy kontynuowanym dalej poprzez istniejącą i planowaną zabudowę wsi Borek w Gminie Wiejskiej Koło, uzupełnianie zabudowy przy ulicy Energetycznej. W strefie pozostawia się też niewielkie istniejące enklawy zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Toruńskiej, przy ulicy Ślusarskiej oraz zabudowę przy ulicy Dojazdowej. Pozostałe tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów przemysłowych, należy stopniowo przekształcać włączając je do terenów przemysłowych, lub przeznaczając pod usługi, które mogą uzupełniać tereny o dominującym przeznaczeniu przemysłowym. Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy szczegółowo rozpatrzyć wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ustalając możliwość zabudowy mieszkaniowej na terenie wskazanym w studium pod dominującą funkcję inną niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. W przypadkach, kiedy projektowane zamierzenie nie koliduje z obowiązującymi przepisami prawa, tereny tej zabudowy nie są narażone na negatywne oddziaływanie zakładów przemysłowych, na negatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznych, nie znajdując się na obszarach zagrożonych powodzią można taką zabudowę adaptować w planie.

6.3 Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenach likwidowanych zakładów przemysłowych należy wdrażać programy umożliwiające ich ponowne zagospodarowanie pod kątem przemysłowym lub jako bazy, składy, usługi. Należy kontynuować działania rekultywacji na terenie istniejącego składowiska odpadów poprzemysłowych.

6.4 Kształtowanie ładu przestrzennego

Tereny przemysłowe należy kształtować indywidualnie w zależności od charakteru produkcji. Należy dążyć do zagospodarowania terenów przede wszystkim z zachowaniem odpowiednich standardów ochrony środowiska. Należy także dbać o ład przestrzenny kontynuując pozytywne rozwiązania przestrzenne i istniejące dla poszczególnych zakładów przemysłowych ujednolicone kolorystyki obiektów. Na terenach przemysłowych nie ogranicza się wysokości zabudowy, którą należy określić w zależności od potrzeb i technologii poszczególnych zakładów przemysłowych w planach miejscowych. Należy dążyć do zachowania towarzyszącej zakładom przemysłowym wartościowej zieleni.

Dopuszcza się uzupełnianie terenów przeznaczonych pod dominującą funkcję usługową, oznaczonych symbolem U_F, zlokalizowanych między ulicą Toruńską i ulicą Piaski towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną.

6.5 Obiekty handlowe

Na terenie strefy nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

6.6 Kształtowanie fizjonomii miasta

Dla fizjonomii miasta, jego pozytywnego odbioru z zewnątrz i od wewnątrz należy zapewnić ład przestrzenny na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej oraz przy ulicy Toruńskiej. Za względu na odmienny charakter zabudowy na różnych fragmentach ulicy Toruńskiej, w planach miejscowych należy kształtować jej pierzeję indywidualnie na każdym odcinku. Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno istniejącej jak i projektowanej nie należy nadmiernie zagęszczać. Dopuszcza się minimalne powierzchnie nowych działek 800m². Wysokość obiektów położonych przy ulicy Toruńskiej należy w planach projektować w nawiązaniu do bezpośredniego sąsiedztwa z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Nowa zabudowa jednorodzinna na terenie za rozwidleniem ulicy Toruńskiej i Klonowej oraz przy ulicy Energetycznej powinna być maksymalnie dwukondygnacyjna, przy czym druga kondygnacja - wyłącznie w poddaszu użytkowym.

IV SYNTEZA

Zmieniające się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym środowisko przyrodnicze, kulturowe, społeczno – gospodarcze, oraz stan prawny spowodowały konieczność zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła. Na podstawie aktualizacji uwarunkowań, uwzględniając możliwości finansowania budowy przez miasto niezbędnej infrastruktury sporządzono projekt zmiany studium. Projekt ten wskazuje szanse rozwoju przestrzennego na nowych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, równocześnie konsekwentnie chroni wartości przyrody i krajobrazu. Studium wskazuje tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji. Generalną zasadą jest poprawa funkcjonowania miasta i jego wizerunku poprzez grupowanie zabudowy w zwarte i przestrzennie czytelne jednostki zabudowy, grupowanie zabudowy o jednorodnej funkcji, porządkowanie zabudowy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kole

Urszula Pękacz