

U C H W A Ł A Nr VI/33/2011

RADY MIEJSKIEJ w KOLE z dnia 23 lutego 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Słowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku uchwałą Nr XXXIV/269/2008 Rady Miejskiej w Kole z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Zielonej oraz w rejonie ulicy Słowackiego oraz uchwałą Nr LIX/444/2010 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/269/2008 Rady Miejskiej w Kole z dnia 17 grudnia 2008 r. Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Słowackiego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła uchwalonego uchwałą Nr XVI/100/99 Rady Miejskiej w Kole z dnia 22 grudnia 1999r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Słowackiego, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do planu są:

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) symbole terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granicę obszaru biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przed którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować elewację budynku z zachowaniem styczości minimum w 70% linii elewacji;
- 7) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji, wały przeciwpowodziowe, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
- 8) przeznaczeniu podstawowym, dominującym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 10) numer i symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 11) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony numerem i symbolem, lub samym symbolem;
- 13) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także wiaty przystankowe, kioski uliczne oraz ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 14) usługach nieuciążliwych, funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi i funkcje które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;
- 15) usługach uciążliwych, funkcjach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi i funkcje zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,

powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;

- 16) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady tak określone w przepisach szczególnych;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

Rozdział 2.

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

§ 5.

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

- 1) **U,MW** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP**- tereny zieleni urządzonej;
- 5) **PP** – tereny placu, parkingu;
- 6) **KD-L** – tereny drogi publicznej - ulicy klasy lokalnej;
- 7) **P** – tereny parkingów;
- 8) **CPJ** – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 9) **KD-Z** – tereny drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej.

§ 6.

Cele publiczne takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 7, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 13, oraz place, zieleń, tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej, pieszo-jezdnej i pieszej, miejsca postojowe, drogi rowerowe, infrastrukturę techniczną, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 7.

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

§ 8.

Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne:

KD-L, KD-Z, 3P, CPJ.

Rozdział 3.

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

§ 9.

1. Teren objęty planem położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrodniczej, przylega do obszaru Natura 2000.
Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni publicznej i prywatnej oraz terenów biologicznie czynnych:
 - 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 2) na terenach zieleni wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.
2. Część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej, ustanowionej dla komunalnego ujęcia wód. Zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem znajdującego się w granicach tej strefy musi być zgodna z Rozporządzeniem 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.
3. Tereny objęte planem nie są terenami górnictwymi, nie są też zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych wód powierzchniowych, stąd w tym względzie nie ustala się wymagań.

Rozdział 4.

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

§ 10.

Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska, który jest zbiornikiem wód czwartorzędowych objętym reżimem wysokiej ochrony, a także na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego Turek - Konin – Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 11.

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, za wyjątkiem publicznych obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przekraczających dopuszczalne wielkości określone w przepisach odrębnych w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem U,MW oraz tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN kwalifikuje się do terenów mieszkaniowo-usługowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
5. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Oddziaływanie inwestycji na terenach planu musi się ograniczać do własnych działek, w szczególności nie dopuszcza się inwestycji mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługowo-mieszkaniową. Jeżeli działalność usługowa na terenach U będzie stanowić źródło hałasu o wartościach wykraczających poza wartości dopuszczalne dla terenów sąsiednich, inwestor powinien stosować środki zabezpieczające takie jak ekrany dźwiękochłonne realizowane na terenie własnej nieruchomości. Na terenie

3U ustala się obowiązek wykonania ekranów dźwiękochłonnych w miejscu obowiązkowej lokalizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej granicy terenu.

6. Do celów grzewczych należy stosować miejską sieć ciepłą, gaz przewodowy, energię elektryczną, pompy ciepła, ogrzewanie solarne, lub inne odnawialne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych.
7. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz elektrowni wiatrowych.
8. Na terenach objętych planem zabrania się:
 - wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - wznoszenia nowych inwestycji, które negatywnie mogłyby oddziaływać na środowisko gruntowo – wodne,
 - lokalizacji stacji paliw, magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - mycia pojazdów mechanicznych,
 - lokalizacji nowych ujęć wody nie związanych z zaopatrzeniem w wodę miasta Koła,
 - lokalizacji nowych parkingów nieutwardzonych i nie zaopatrzonych w urządzenia oczyszczające wody opadowe i roztopowe przed ich obowiązkowym wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - przebudowy i remontów istniejących parkingów, bez zaopatrzenia ich w utwardzenie oraz w urządzenia oczyszczające wody opadowe i roztopowe przed ich obowiązkowym wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

§ 12.

Ustala się obowiązek skanalizowania istniejącego rowu, ustala się przebieg kanalizacji deszczowej na terenie KD-L.

§ 13.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1. wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
2. odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami;
3. odpady niebezpieczne, w szczególności oleje opadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i przekazywane uprawnionym odbiorcom w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia;
4. zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
5. w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana o powierzchni powyżej 2500m² powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych, dla działek budowlanych o powierzchni poniżej 2500m² zbiorcze pojemniki selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujące kilka działek budowlanych, należy lokalizować na terenach prywatnych lub publicznych;
6. masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

§ 14.

Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych.

Rozdział 5.

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

§ 15.

1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. W przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Obejmuje się ochroną konserwatorską teren wzdłuż ulicy Sienkiewicza oraz na narożniku ulicy Sienkiewicza i Słowackiego, teren ten wskazany jest na załączniku graficznym. Na tym obszarze zabudowa i zagospodarowanie terenów powinny być podporządkowane historycznym zasadom kształtowania zabudowy. Budynki gabarytami i formą architektoniczną powinny być dostosowane do znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu zabytków takich jak budynki w pierzei ulicy Sienkiewicza, willa Freudenreicha, zespół fabryki fajansu i porcelany Freudenreichów. W tym względzie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie.

Rozdział 6.

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

§ 16.

Nowe sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny za zgodą ich właścicieli.

§ 17.

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

- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
- 3) sieci elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) wymagane jest zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 6) sieci gazowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) w przypadku braku możliwości technicznych lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na innych terenach funkcjonalnych za zgodą właściciela gruntu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 9) ustala się obowiązek odprowadzenia wszystkich ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 10) ulice powinny być wyposażone w kanalizację deszczową;

- 11) wszystkie zrzuty wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych placów i parkingów muszą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, muszą być wykonane na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 12) dopuszcza się wykonywanie zrzutu wód opadowych i roztopowych w dachów budynków do kanalizacji deszczowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci lub poprzez rozproszczenia na powierzchniach biologicznie czynnych nieruchomości własnej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 13) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 14) budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 15) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: miejska sieć ciepła, gaz, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii, zakazuje się stosowania paliw węglowych.

§ 18.

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

Lp	Rodzaj obiektu	jednostka odniesienia	Minimalna liczba miejsc postojowych
			(szt.)
1	Usługi (nie dotyczy usług oświaty i handlu)	100m ² pow. użytkowej	1
2	Usługi handlu	20 m ² pow. sprzedaży	1
3	Usługi oświaty	5 osób zatrudnionych	1
4	Zabudowa mieszkaniowa	1 mieszkanie	1

Dla terenów objętych ochroną konserwatorską, wzdłuż ulicy Sienkiewicza oraz na narożniku ulicy Sienkiewicza i Słowackiego na zapisach U,MW, U/MN, 1U, 2U dopuszcza się obniżenie przyjętych wyżej wskaźników o 50%. Dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wyżej wskaźników także inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających sposobu użytkowania i ilości ich lokali i powierzchni usług.

§ 19.

1. Na obszarze planu wyznacza się następujące tereny komunikacji publicznej wyznaczone liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1:
 - drogę publiczną klasy ulicy lokalnej oznaczoną symbolem KD-L włączoną do ulicy powiatowej Słowackiego w miejscu wskazanym na zał. nr 1;
 - drogę publiczną klasy ulicy zbiorczej KD-Z – teren skrzyżowania ulic powiatowych Sienkiewicza i Słowackiego;
 - ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem CPJ – z ruchem jednokierunkowym;
 - teren parkingu publicznego 3P, na który zjazd należy wykonać z drogi KD-L.
2. Teren placu PP można zagospodarować, aby pełnił funkcję miejsca dla imprez masowych w przypadku przeznaczenia go na cele publiczne, miejsca okazjonalnych jarmarków tematycznych, w czasie między imprezami mógł pełnić także funkcję parkowania pojazdów.
3. Zjazd na parking 1P należy wykonać z ciągu CPJ, zakazuje się zjazdu na parking 1P z ulicy Słowackiego.
4. Zjazd na parking 2P należy wykonać z ulicy KD-L, dopuszcza się także z ciągu CPJ, zakazuje się zjazdu na parking 2P z ulicy Słowackiego.
5. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20.

Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń w obszarze planu. Dopuszcza się nowe podziały pod kątem 90° w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być połączone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 8.

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie.

§ 21.

Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na terenie 3U oraz na terenach publicznych. Dopuszcza się budowle i urządzenia służące reklamie na terenie 3U o gabarytach nie większych niż dopuszczone dla budynków. Na pozostałych terenach zakazuje się sytuowania budowli i urządzeń reklamowych, w tym także zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Zakaz nie dotyczy szyldów i informacji o towarach i usługach umieszczanych na budynkach w miejscach wskazanych w projektach budowlanych, w przypadku prowadzenia wskazanej na szyldzie działalności gospodarczej w budynku.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.

§ 22.

Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z gotowych przeseł z prefabrykowanego betonu i żelbetu.

§ 23.

1. Budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Dla całego obszaru planu ustala się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, oznacza to, że na działkach zabudowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w połączeniu z przekształceniem lub podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących.
3. Na terenie 1U ustala się obowiązek lokalizacji obiektu stanowiącego subdominantę korespondującą z istniejącą po przeciwnej stronie ulicy zabytkową willą Freudenreicha.

§ 24.

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem U, MW.

§ 25.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U,MW przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinną.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U,MW obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 5) podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

§ 27.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w przypadku realizacji na działce funkcji usługowej oraz do dwóch mieszkań [% powierzchni działki]	10
2	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w przypadku realizacji na działce funkcji usługowej i funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub samej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [% powierzchni działki]	25
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana w przypadku realizacji na działce funkcji usługowej i funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub samej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [% powierzchni działki, nieruchomości]	75
4	Maksymalna powierzchnia zabudowana w przypadku realizacji na działce funkcji usługowej oraz do dwóch mieszkań [% powierzchni działki, nieruchomości]	80
5	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,8
6	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	3

- 2) na działce można zrealizować w dowolnych proporcjach funkcję usługową i mieszkaniową, można zrealizować zabudowę wyłącznie usługową lub zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową i jedno lub dwa mieszkania, lub wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) dachy zabudowy należy kształtować jako strome, dwuspadowe i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od około 30 stopni do około 40 stopni, budynek frontowy musi mieć dach kalenicowy, maksymalna wysokość budynków do kalenicy, oraz wysokość gzymsu elewacji frontowej nie może przekroczyć wysokości budynku frontowego na posesji Sienkiewicza 10, każdorazowo szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla realizacji zabudowy na tym terenie ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15;
- 4) dla budynku frontowego należy zachować aktualną linię zabudowy od frontu, która oznaczona jest na rysunku planu jako obowiązująca linia zabudowy, oficynę (poza aktualnym obrysem budynku frontowego) należy lokalizować bezpośrednio przy północnej granicy działki, liniami nieprzekraczalnymi oznaczono: dopuszczalne miejsce zbliżenia zabudowy do północnej granicy działki bezpośrednio lub na odległość 1,5m – dla nowej zabudowy lub zachowując historyczne położenie budynku - w miejscu aktualnego północnego szczytu budynku (na zasadzie odstępstwa od przepisów szczególnych) oraz dopuszczalne zbliżenie lub oddalenie na dowolną odległość od ulicy Sienkiewicza (od frontu działki) poza aktualnym obrysem budynku;
- 5) przy lokalizacji zabudowy w stosunku do pozostałych granic należy zachować odległości zgodne z przepisami szczególnymi (§ 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – nie dopuszcza się tu zbliżenia do granic działki;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić pełną infrastrukturę wymaganą zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w szczególności place zabaw dla dzieci, miejsca rekreacji i wypoczynku oraz zapewnić wymagane naświetlenie pomieszczeń mieszkalnych oraz klimat akustyczny, wymagany dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 7) dla funkcji usługowych oraz dla parterów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić dostęp dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, część miejsc postojowych można zastąpić miejscami garażowymi realizowanymi w podziemiach lub parterach budynków, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem U,MW, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, także poza terenem objętym niniejszym planem, za zgodą zarządcy drogi także w pasie drogowym;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną wymaganą w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy rozmieścić przede wszystkim w miejscu wskazanym na rysunku planu, w pasie terenu o szerokości minimalnej 5m przy wschodniej granicy działki z terenem oznaczonym 3U, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana gatunkowo, w tym część zieleni zimozielonej, w przypadku nie realizowania na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnię biologicznie czynną można rozmieścić na działce w sposób dowolny.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem U/MN.

§ 28.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U/MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa

przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie jednego mieszkania w obiekcie usługowym.

§ 29.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/MN obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 5) podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

§ 30.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
2	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki, nieruchomości]	75
3	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,8
4	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	3

- 2) dachy zabudowy należy kształtować jako strome, dwuspadowe i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od około 30 stopni do około 40 stopni, maksymalna wysokość budynków do kalenicy, oraz wysokość gzymsu elewacji frontowej nie może przekroczyć wysokości budynku frontowego fabryki Freudenreicha po przeciwnej stronie ulicy Sienkiewicza, każdorazowo szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla realizacji zabudowy na tym terenie ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15;
- 3) zabudowę należy lokalizować bezpośrednio przy linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym CPJ (należy zachować aktualną linię zabudowy od frontu, która oznaczona jest na rysunku planu jako obowiązująca linia zabudowy), od strony ulicy Sienkiewicza zabudowę można lokalizować bezpośrednio przy zachodniej granicy działki lub w oddaleniu od niej na dowolną odległość (nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi), linią nieprzekraczalną oznaczono także dopuszczalne miejsce zbliżenia zabudowy do północnej granicy działki z sąsiednią działką budowlaną na odległość 1,5m;
- 4) przy lokalizacji zabudowy w stosunku do wschodniej granicy działki należy zachować odległości zgodne z przepisami szczególnymi (§ 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – nie dopuszcza się tu zbliżenia do granicy działki;
- 5) do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnego z ustaleniami punktu 3 i 4 dopuszcza się remonty obiektów istniejących przed wyznaczonymi liniami zabudowy, zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy;
- 6) dla mieszkania należy zapewnić pełną infrastrukturę wymaganą zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zapewnić wymagane naświetlenie pomieszczeń mieszkalnych oraz klimat akustyczny, wymagany dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 7) dla funkcji usługowych należy zapewnić dostęp dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, część miejsc postojowych można zastąpić miejscami garażowymi realizowanymi w podziemiach lub parterach budynków, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem U/MN, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, także poza terenem objętym niniejszym planem, za zgodą zarządcy drogi także w pasie drogowym.

Rozdział 12.

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

§ 31.

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

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U obowiązuje zakaz:

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

§ 33.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	0
2	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	70
3	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,4
4	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	2

- 2) zabudowa terenu powinna być kształtowana każdorazowo wg szczegółowych wytycznych konserwatora zabytków, dachy zabudowy muszą być strome wielospadowe, kryte dachówką, budynek powinien akcentować początek historycznej zabudowy wschodniej pierzei ulicy Sienkiewicza, powinien stanowić wraz z położoną po przeciwnej stronie drogi willą Freudenreicha „bramę do centrum miasta”, powinien mieć architekturę współczesną, jednak nawiązującą do charakteru i gabarytów willi Freudenreicha;
- 3) zabudowę należy lokalizować bezpośrednio przy linii rozgraniczającej z ulicą Sienkiewicza (należy przestrzegać obowiązującej, wskazanej na rysunku planu linii zabudowy), dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy północnej i wschodniej linii rozgraniczającej teren 1U od terenów CPJ oraz 1P lub w dowolnych odległościach od tych linii, oraz w nieprzekraczalnej odległości 10m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Słowackiego;
- 4) do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnego z ustaleniami punktu 2 i 3 dopuszcza się remonty obiektów istniejących przed wyznaczonymi liniami zabudowy, zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy;
- 5) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, część miejsc postojowych można zastąpić miejscami garażowymi realizowanymi w podziemiach lub parterach budynków, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem 1U, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, także poza terenem objętym niniejszym planem, za zgodą zarządcy drogi także w pasie drogowym.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 2U.

§ 34.

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

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 2U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 5) zakazuje się podziału terenu.

§ 36.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
2	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
3	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
4	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	2

- 2) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, część miejsc postojowych można zastąpić miejscami garażowymi realizowanymi w podziemiach lub parterach budynków, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem 2U na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zabudowę należy lokalizować od frontu na odcinku wskazanym na rysunku planu, bezpośrednio przy linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym CPJ (należy przestrzegać obowiązującej linii zabudowy), na pozostałym odcinku zabudowę można oddalić na dowolną odległość od CPJ, przy lokalizacji zabudowy w stosunku do pozostałych granicy działki należy zachować odległości zgodne z przepisami szczególnymi (§ 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – nie dopuszcza się tu zbliżenia do granicy działki;
- 4) dachy zabudowy strome, z główną kalenicą równoległą do ulicy Słowackiego, o kątach nachylenia połąci dachowych ok. 30 stopni, zabudowę należy kształtować według szczegółowych wytycznych konserwatorskich.

Rozdział 14.

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

§ 37.

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

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 3U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu, poza sezonowymi straganami, kioskami z prasą itp.

§ 39.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [% powierzchni działki lub nieruchomości składającej się z kilku działek]	10
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	4000
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki, nieruchomości]	50
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
5	Maksymalna wysokość budynków do gzymsu [m] (nie dotyczy akcentów architektonicznych)	10
6	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2
7	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	3

- 2) dachy zabudowy należy kształtować jako płaskie lub o niewielkim nachyleniu połaci dachowych, można w zespole zabudowy akcentować miejsca formalnie ważne zwiększeniem wysokości, wykonaniem stromego dachu itp.;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży nie przekroczy 2000m² w postaci: zespołów kamienic, domu towarowego z wieloma różnymi sklepami i usługami lub galerii handlowej z pasażem handlowo-usługowym realizowanymi w technologiach tradycyjnych, wyłącznie, jako indywidualnie projektowanego obiektu lub zespołu obiektów o wysokich walorach architektonicznych z architekturą dostosowaną gabarytami i formą do historycznego centrum miasta. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy typowej, powtarzalnej oraz zabudowy o wyglądzie współczesnej hali przemysłowej lub magazynowej;
- 4) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną należy rozmieścić przede wszystkim w miejscu wskazanym na rysunku planu w pasie terenu o szerokości minimalnej 7m przy północnej granicy działki z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, oraz w pasie o szerokości minimalnej 5m przy zachodniej granicy działki z terenem U,MW, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana gatunkowo, w tym część zieleni zimozielonej, na terenie zieleni izolacyjnej ustala się obowiązek umieszczenia ekranów dźwiękochłonnych zgodnie z §11 ust.5;
- 6) zabudowę należy lokalizować, na odcinkach wzdłuż CPJ oraz KD-L w obowiązujących liniach zabudowy wskazanych na rysunku planu, na pozostałym odcinku wzdłuż CPJ i KD-L zabudowę można oddalić na dowolną odległość za wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, przy lokalizacji zabudowy od północnej i zachodniej granicy terenu należy zachować ustalenia punktu 5, przy lokalizacji zabudowy w stosunku do pozostałych granicy działki należy zachować odległości zgodne z przepisami szczególnymi (§ 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – nie dopuszcza się tu zbliżenia do granic działki. W przypadku podziału działki, w stosunku do granic powstałych po podziale terenu, należy zachować odległości określone przepisami szczególnymi (§ 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP.

§ 40.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZP** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

przeznaczenie dopuszczalne: mała architektura, ścieżki, utwardzenia, budynek publicznej toalety.

§ 41.

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

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczalne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów;
- 5) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających.

§ 42.

Zieleń urządzona oznaczona symbolem ZP powinna być zagospodarowana zielenią parkową, stanowiącą uzupełnienie funkcji placu PP. Na terenie ZP można zrealizować trwałe budynki publicznych toalet o wysokości do jednej kondygnacji, dowolnym kształcie dachu. Budynek powinien być wkomponowany w tereny zielone, zachowywać nie tylko standardy higieniczne, ale także wysokie walory architektoniczne. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP przynajmniej 70% terenu należy pozostawić, jako teren biologicznie czynny. Budynek należy zlokalizować zachowując odległości od granic terenu wymagane zgodnie z § 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – nie dopuszcza się tu zbliżenia do granic działki. Maksymalna powierzchnia zabudowana terenu ZP nie może przekroczyć 15% terenu ZP.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu placu, parkingu oznaczonego symbolem przeznaczenia PP.

§ 43.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **PP** przeznaczenie:
podstawowe: plac dla organizacji imprez masowych oraz wypoczynku, parking.

§ 44.

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

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów służących realizacji imprez masowych typu koncerty, festyny, jarmarki, itp.,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających.

§ 45.

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

- 1) na placu można zrealizować scenę, podium, oświetlenie, stragany i inne trwałe i tymczasowe obiekty budowlane związane z realizacją imprez masowych, nie ogranicza się gabarytów, powierzchni zabudowy i formy architektonicznej dopuszczonych obiektów budowlanych,
- 2) między poziomami placu i domu kultury należy zapewnić komunikację dla osób niepełnosprawnych,
- 3) nie ustala się obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej, część aktualnie zadrzewiona terenu może nadal pozostać terenem zielonym,
- 4) zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5m z sąsiednimi terenami (3P, ZP) i działkami budowlanymi (teren domu kultury) oraz w nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4m linii rozgraniczającej z ulicą KD-L,
- 5) między imprezami masowymi, teren może być użytkowany, jako parking, może też służyć terenom usługowym, może być bilansowany dla potrzeb terenu 3U w zakresie miejsc postojowych.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.

§ 46.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KD-L** przeznaczenie:
podstawowe: ulica lokalna, sieci infrastruktury technicznej.

§ 47.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-L** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej. Lokalizacja obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych może nastąpić za zgodą zarządcy drogi,

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających.

§ 48.

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

1. Ustala się szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających wynoszącą 12m z narożnymi ścięciami przy skrzyżowaniu z ulicą Słowackiego zgodnie z rysunkiem planu (zał. nr 1).
2. Ulica powinna być wyposażona w chodniki oraz w ścieżkę rowerową.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów parkingów oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P.

§ 49.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P, 3P** przeznaczenie:
przeznaczenie: podstawowe: parking.

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1P, 2P, 3P** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych, obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3) lokalizowania dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) podziału terenu innego niż służącego wydzieleniu terenu parkingowego.

§ 51.

Dla terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1P, 2P, 3P** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) parking powinien być utwardzony oraz oświetlony,
- 2) parking musi mieć odprowadzenie wód deszczowych przez separatory do kanalizacji deszczowej,
- 3) parking powinien być wyposażony w stojaki na rowery, dopuszcza się realizację zadania parkingowego na rowery.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem CPJ.

§ 52.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **CPJ**
przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

§ 53.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **CPJ** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych

oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających. Ustala się szerokość zmienną w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu. W największym miejscu na odcinku prostopadłym do ulicy Słowackiego szerokość wynosi 6m, w największym miejscu na odcinku prostopadłym do ulicy Sienkiewicza szerokość wynosi 7m.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KD-Z.

§ 54.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KD-Z** przeznaczenie:
podstawowe: ulica zbiorcza, sieci infrastruktury technicznej.

§ 55.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-Z** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem realizowanych w liniach rozgraniczenia drogi urządzeń pomocniczych oraz obiektów obsługi technicznej. Lokalizacja obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych może nastąpić za zgodą zarządcy drogi,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.
- 3) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających.

§ 56.

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

Ustala się na terenie lokalizację części skrzyżowania ulicy Sienkiewicza z ulicą Słowackiego o wymiarach w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu (zał. nr 1).

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

Rozdział 21.

Ustalenia końcowe.

§ 57.

Wejście w życie planu powoduje utratę mocy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Kole w rej ulic: Słowackiego, Sienkiewicza i 3 Maja” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kole Nr XXXVIII/270/2001 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 712/02 poz. 469 z dnia 25.01.2002r) w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 58.

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

§ 59.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 60.

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

§ 61.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole

Urszula Pękacz