

UCHWAŁA NR .../.../....

Rady Miejskiej Koła

z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Cegielnianej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z uchwałą nr XII/130/2025 Rady Miejskiej Koła z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Cegielnianej uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Cegielnianej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła (Uchwała Nr LXII/624/2023 Rady Miejskiej Koła z dnia 29 marca 2023 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Cegielnianej" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Koła 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 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna nadziemna część budowli lub ściany budynku. Przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru - do 0,5 m; schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami, wiatrołapów - do 1,0 m;

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiary;
 - 5) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią ustalenia informacyjne.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§4. W zakresie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem **UB**.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§6.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, przy czym zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunkowo obcych (m.in. jesion pensylwański, dąb czerwony, bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski itp.) ;
 - 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediację zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu

oznaczonego symbolem **UB**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej – usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku o funkcji usługowej: do trzech kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 14,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego i wiat: nie wyżej niż 6,0 m,
 - masztu: nie wyżej niż 50,0 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2 i 3,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku garażowego, gospodarczo-garażowego lub gospodarczego oraz wiat,
 - b) usług publicznych, biurowych i administracji,
 - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 151, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach złoża wód termalnych „Koło” (WT 19898), zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych klasy dojazdowej znajdujących się poza granicami opracowania planu;
 - 2) nakaz usytuowania co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w

- kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie: 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, lub pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z zastrzeżeniem lit j) do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej lub zbiornika bezodpływowego powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, powinny być podczyszczane poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. l),
 - l) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych w tym z parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 1MW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

§14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustala się: zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych.

§15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 0%.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

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