

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KOLE
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła
w rejonie ulicy Wojciechowskiego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XXXVII/343/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 29.03.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koła przyjętego uchwałą nr XVI/100/99 z dnia 22 grudnia 1999r. r., zmienionego uchwałą nr VI/34/2011 z dnia 23 lutego 2011 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1073), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r., poz. 1405) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar zlokalizowany w północnej części miasta o powierzchni ok. 0,1188 ha. Teren ten położony jest w sąsiedztwie drogi powiatowej - ul. Wojciechowskiego, zapewniającej obsługę komunikacyjną terenu. Nieruchomości usytuowane w granicach planu są zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z usługami oraz budynkami gospodarczymi.

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Toruńskiej, Sienkiewicza, Jana Pawła II, Blizna, Kolejowa, przyjętego Uchwałą nr XLIV/338/2009 XLVII/337/06 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 lutego 2006 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 61/06 z dnia 28 kwietnia 2006r., poz. 1580), zmienionego uchwałą nr XXXIII/253/2008 Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 listopada 2008 r. (opublikowaną w Dz.

Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 36/09 z dnia 10 marca 2009r., poz. 516).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła teren przedmiotowego planu miejscowego jest położony w obszarze śródmieścia oznaczonym symbolem MWUŚc (tereny śródmieścia) – tereny przeznaczone pod zabudowę. Tereny MWUŚ przewidziane są 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 ścisłe 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.

Centrum miasta w obrębie terenu oznaczonego symbolem MWUŚc wymaga działań porządkujących zabudowę i wprowadzających ład przestrzenny. W działaniach tych należy się kierować koniecznością poprawy stanu istniejącego. Należy dążyć do kształtowania obszaru centrum miasta jako ważnych miejsc tożsamości i identyfikacji przestrzeni, poprzez:

- porządkowanie wnętrz 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 grodzenia 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.

W zakresie ładu przestrzennego w strefie 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.

SPÓSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073), a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.

W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wyznaczone na przedmiotowym obszarze w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, a potrzeba ich realizacji nie wynika z przeznaczenia terenu;

- 2) ze względu na brak **walorów architektonicznych i krajobrazowych** w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
 - a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz budowy w obszarze planu wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku, albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - c) ponadto na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, stąd nie określono ich w planie miejscowym;
 - d) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 „Zbiornik Turek – Konin, Koło” w którego zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym oraz ochrony ujęcia wody zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie miejscowym nie określono wymagań wynikających z **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;
- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:**
 - a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,

- b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** jest sąsiedztwo obszaru objętego planem z terenami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza i energetyczna) oraz istniejące drogi publiczne.
Ze względu na zakres obszaru objętego planem nie przewiduje się wydatków z budżetu miasta związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej i dróg, wydatków związanych z realizacją celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna oraz roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu miasta z tytułu opłaty adiacenkiej i sprzedaży gruntów komunalnych. Prognoza wskazuje potencjalne, niewielkie dochody miasta z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej;
- 7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
- 8) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 9) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**
- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kole zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza miasta Koła z dnia 25.04.2017r., można było składać do dnia 17.05.2017 r.
 - *projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2017 r. do r.*

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Miejskim w Kole zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła / nie wpłynęła żadna uwaga;

- 11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskim w Kole;
- 12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu na potrzeby obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła oraz z konieczności rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miejska w Kole, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Koła oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Koła, podjęła uchwałę nr XVI/143/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła.

W § 2 pkt 1, 2 i 3 ww. uchwały stwierdzono: częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, uchwalonego Uchwałą nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 lutego 2011r., częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru Gminy Miejskiej Koło oraz aktualność części obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru Gminy Miejskiej Koło.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Miejska w Kole zdecydowała o konieczności podjęcia prac mających na celu zmianę ww. opracowań.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koła.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie planu nie wywołuje potencjalnych negatywnych skutków finansowych. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wydatków z budżetu miasta związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej i dróg, wydatków związanych z realizacją celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna oraz roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu miasta z tytułu opłaty adiacenkiej i sprzedaży gruntów komunalnych. Prognoza wskazuje potencjalne, niewielkie dochody miasta z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego przyczyni się przede wszystkim do uwzględnienia złożonych wniosków przez właściciela nieruchomości, zmiany struktury urbanistycznej wybranego fragmentu miasta, potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym planem oraz wzrostu dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Kole do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulicy Wojciechowskiego po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.