

ZAŁĄCZNIK NR 3.1
DO UCHWAŁY NR XLVII /436 /2017
RADY MIEJSKIEJ W KOLE
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2017 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁA



CZEŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA KOŁA

OPRACOWANIE:



PAWEŁ PIZŁO
ul. Narutowicza 2/6a
37-450 Stalowa Wola

**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu

mgr inż. Łukasz Stęplewski

mgr Michał Pyra

mgr inż. Jakub Skowron

mgr inż. Marcin Alter

Koło 2017

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ROZDZIAŁ 1

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....4

ROZDZIAŁ 2

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY6

ROZDZIAŁ 3

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ26

ROZDZIAŁ 4

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....25

ROZDZIAŁ 5

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ34

ROZDZIAŁ 6

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....36

ROZDZIAŁ 7

OBSZARY ZDEGRADOWANE.....43

ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....46

ROZDZIAŁ 9

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU47

ROZDZIAŁ 10

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ48

ROZDZIAŁ 11

OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE.....49

ROZDZIAŁ 12

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .50

ROZDZIAŁ 13

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH51

ROZDZIAŁ 14

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....52

ROZDZIAŁ 15

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120).....53

ROZDZIAŁ 16

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....54

ROZDZIAŁ 17

TERENY ZAMKNIĘTE55

ROZDZIAŁ 18

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE56

ROZDZIAŁ 19

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW.....57

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....58

ROZDZIAŁ 1

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Wszelkie kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta Koła powinny odbywać się przy uwzględnieniu następujących naczelnych zasad:

- tworzenia warunków zmierzających do poprawy jakości życia wszystkich mieszkańców miasta;
- koordynacji rozwoju obszarów urbanizacji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb oraz możliwości społecznych i gospodarczych;
- harmonijnego, skoordynowanego rozwoju struktur osadniczych przy uwzględnieniu cech i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz tradycji regionu;
- stałego dążenia do kształtowania i poprawy ładu przestrzennego stanowiącego wartość ogólnospołeczną;
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych skorelowanego z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego;
- bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia i życia ludzi, ochrony mienia;
- rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu integralności wewnętrznej miasta oraz powiązań ponadlokalnych, służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu.

Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta Koła to:

- wzmacnianie roli miasta jako lokalnego ośrodka usługowego w zakresie: administracji, oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji oraz szeroko rozumianych usług komercyjnych, a także jako podstawowej jednostki osadniczej powiatu kolskiego;
- dalszy rozwój struktur osadniczych w oparciu o istniejące jednostki osadnicze przy jednoczesnym dążeniu do skupiania zabudowy;
- delimitacja obszarów urbanizacji i obszarów otwartych bez zabudowy;
- ochrona szczególnie wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów i obszarów zabytkowych, układu przestrzennego miasta;
- ochrona szczególnie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, w tym: obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty”, Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomników przyrody, a także obszarów podmokłych i stref występowania gleb pochodzenia organicznego;
- rozwój przestrzenny miasta w oparciu o istniejącą infrastrukturę komunikacyjną, poprawa stanu technicznego istniejących dróg, rozwój siatki ulic na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej, propagowanie proekologicznych rozwiązań dotyczących gospodarstw domowych.

W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta Koła wyznacza się na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” następujące STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

- STREFA „A” – KALISKIE PRZEDMIEŚCIE I ULICA BOGUMIŁA
- STREFA „B” – DOLINA WARTY I STARE MIASTO
- STREFA „C” – CENTRUM MIASTA
- STREFA „D” – „PŁASZCZYZNA” I OKOLICE
- STREFA „E” – „NAGÓRNA” I OKOLICE
- STREFA „F” – STREFA PRZEMYSŁOWA

W obrębie ww. stref polityki przestrzennej miasta wyznaczono następujące kategorie terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- **TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ:**
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN),
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (MN+RMN),
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MNU),
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW),
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU),
 - TERENY ŚRÓDMIEŚCIA (MWUŚ),
 - TERENY USŁUG (U),
 - TERENY PRZEMYSŁOWE (P),
 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ (PU).
- **TERENY O SPECJALNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY:**
 - REZERWOWE TERENY MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO (RMN),
 - DOM POMOCY SPOŁECZNEJ, SZPITAL (UZS),
 - CMENATRZE (ZC),
 - OGRODY DZIAŁKOWE (ZD),
 - TERENY SPORTOWO-REKREACYJNE (US).

Łączna powierzchnia obszarów przewidzianych w niniejszym Studium do urbanizacji we wszystkich strefach polityki przestrzennej na terenie miasta Koła wynosi około 844,45 ha (w tym obszary istniejącej zabudowy), co stanowi około 61% całkowitej powierzchni miasta.

Wszelką planowaną zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice poszczególnych stref urbanizacji zostały wyznaczone orientacyjnie. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” wskazano istniejące tereny otwarte, w tym tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, na których nie powinna być lokalizowana zabudowa. Są to:

- **tereny upraw rolnych, sady i ogrody,**
- **tereny zieleni otwartej (łąki, pastwiska, nieużytki),**
- **wody,**
- **lasy i parki leśne.**

Tereny otwarte – nawet w przypadku zajęcia przez inwestycje wszystkich wyznaczonych w Studium obszarów urbanizacji – będą zajmowały około 33,6% powierzchni miasta.

ROZDZIAŁ 2

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz prawidłowej struktury osadniczej miasta Koła należy stosować w odpowiednim zakresie następujące zasady:

- kształtowanie spójnych architektonicznie i urbanistycznie zespołów zabudowy, osiedli, pierzei ulic, wyeksponowanych widokowo fragmentów zabudowy, w szczególności w obrębie panoram widokowych oraz na osiach i otwarciach widokowych;
- kształtowanie bądź lokalizowanie w przestrzeni miejskiej identyfikatorów przestrzeni w postaci dominant i akcentów architektonicznych i urbanistycznych zharmonizowanych z otoczeniem;
- kształtowanie lokalnych przestrzeni publicznych np.: w formie mniejszych i większych placów, terenów zieleni publicznej, służących integracji społecznej, zarówno na terenie istniejących zespołów zabudowy jak i przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy;
- harmonizowanie zabudowy historycznej i współczesnej;
- harmonizowanie zabudowy z istniejącym ukształtowaniem terenu, w szczególności poprzez: kształtowanie gabarytów i wysokości zabudowy poszczególnych obiektów jak i zespołów zabudowy w kontekście panoram widokowych, osi i otwarć widokowych;
- właściwe równoważenie proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi z uwzględnieniem funkcji, a terenami otwartymi;
- stopniowe likwidowanie obiektów dysharmonijnych w przestrzeni miejskiej lub obiektów o niskiej jakości architektonicznej, a także obiektów zdewastowanych (za wyjątkiem obiektów historycznych);
- kształtowanie struktur nowej zabudowy i porządkowanie istniejących struktur urbanistycznych poprzez wydzielanie publicznych, powiązanych ze sobą ciągów komunikacyjnych;
- wydzielanie nowych działek budowlanych, w taki sposób, aby działki te posiadały bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dostęp do tejże drogi poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo–jezdne. Służebności dojazdu dla nowych działek budowlanych powinny być stosowane wyłącznie w sytuacjach, kiedy inne rozwiązania nie mogą być zastosowane.

Ponadto proponuje się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów w przestrzeni:

- reklamy i szyldy powinny być lokalizowane wyłącznie w powiązaniu z obiektami: usługowymi, produkcyjnymi, składami oraz magazynami;
- reklamy i szyldy należy lokalizować w taki sposób, aby swoją formą, wielkością, kolorystyką nie zniekształcały istniejących układów przestrzennych (ich wnętrza, sekwencji widokowych, panoram itp.) oraz architektury budynków;
- reklamy i szyldy powinny być umieszczane wyłącznie na ścianach budynków; dopuszczalne jest umieszczanie innych form urządzeń reklamowych na terenach i nieruchomościach przeznaczonych na cele: usług, produkcji, składów, magazynów, logistyki, a w przestrzeni publicznej (ulice, place) w formie słupów ogłoszeniowych lub ujednoliconych urządzeń reklamowych zintegrowanych z obiektami małej architektury;
- reklamy oraz szyldy nie powinny być lokalizowane: na terenach otwartych, na terenach cmentarzy, lasów i zieleni urządzonej;
- dla reklam i szyldów umieszczanych wzdłuż dróg, ulic, placów, gdzie prowadzony jest ruch kołowy, należy stosować formy przekazu nie powodujące dekoncentracji kierowców; w szczególności nie należy stosować reklam: ruchomych, migających, świecących ostrym światłem;

- preferowane powinny być reklamy w formie ażurowych liter i znaków graficznych, umieszczanych na elewacjach budynków, jako najmniej dysharmonizujące ogólny odbiór przestrzeni;
- wprowadza się zakaz lokalizacji reklam i szyldów 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;
- informacje i kierunkowskazy informujące o lokalizacji poszczególnych obiektów usługowych powinny być umieszczane w przestrzeniach publicznych jako zintegrowany system informacji miejskiej;
- umieszczanie urządzeń reklamowych i szyldów w sąsiedztwie drogi nr 92 i skierowanych do użytkowników drogi krajowej należy każdorazowo uzgodnić z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Poznaniu odrębnym trybem.

Zakłada się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów do stosowania w strefach rozwoju zabudowy:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być uzupełniane obiektami usługowymi, w tym usługami oświaty oraz usługami ogólnomiejskimi, 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. Ponadto dopuszczalne jest zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy. 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.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN+RMN):

Są to tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, które mogą być uzupełniane zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, obiektami usługowymi, w tym usługami oświaty, a także osiedlowymi terenami sportu i rekreacji. Na terenach tych można także pozostawiać istniejące ogrody przydomowe i ogródki działkowe.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU):

W tej strefie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być uzupełniane usługami nieuciążliwymi (m.in. usługi handlu, gastronomii, biura, przychodnie zdrowia, przedszkola). Zaleca się by udział funkcji usługowej kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na działce.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogą być uzupełniane usługami podstawowymi – niewielkimi obiektami usługowymi, oraz usługami ogólnomiejskimi, 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 mieszkaniowej powinny każdorazowo zawierać także tereny sportu i rekreacji osiedlowej oraz niezbędną sieć ulic, ciągów pieszych, rowerowych i sieci infrastruktury technicznej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU):

Teren o funkcji podstawowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych: m.in. hoteli, usług handlu, gastronomii, biur, przychodni zdrowia, przedszkoli, żłobków. Dopuszcza się lokalizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy jednorodzinnej wśród zabudowy wielorodzinnej i odwrotnie. Tereny zabudowy mieszkaniowej powinny

każdorzazowo zawierać także tereny sportu i rekreacji osiedlowej oraz niezbędną sieć ulic, ciągów pieszych, rowerowych i sieci infrastruktury technicznej.

Tereny śródmieścia (MWUŚ):

Są to tereny 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 wymogów ochrony zabytków oraz zasad kształtowania historycznych wnętrz urbanistycznych. Dopuszczalne funkcje zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla stref.

Tereny usług (U):

Tereny zabudowy usługowej mogą być uzupełniane towarzyszącą funkcją mieszkaniową, dopuszcza się także zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy. 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 (m.in. zakładami rzemieślniczymi i artystycznymi).

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU):

Tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Funkcja podstawowa może być uzupełniana o parki, zieleńce, place, niezbędną sieć komunikacji drogowej i rowerowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Tereny przemysłowe (P):

Tereny te 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.

Tereny infrastruktury technicznej (IT):

Tereny oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody, zakładu energetyki ciepłej, głównych punktów zasilania.

Na terenie miasta Koła wyłączone spod zabudowy są następujące tereny:

- położone na obszarze, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- położone na obszarze, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- położone na obszarze, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- tereny położone w strefie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, w których zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z ujmowaniem wód;
- obszary położone w strefie kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Adamów-Włocawek oraz Gustorzyn-Odolanów (przy czym dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej, której lokalizacja została uzgodniona u Operatora sieci gazowej).

Na podstawie m.in. ww. uwarunkowań, w Studium wyznaczono następujące kategorie obszarów wyłączonych spod zabudowy:

- TERENY ZILENI OTWARTEJ (ZO)
 - dopuszcza się urządzenia gospodarki wodnej;
 - dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie.
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (W)

- dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą;
- dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia.
- **LASY, PARKI LEŚNE (ZL)**
 - dopuszcza się tereny zalesień i obiekty gospodarki leśnej;
 - dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń turystycznych, służących wędrówkom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.);
 - dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg i sieci infrastruktury technicznej nie wymagającej wyłączenia gruntów z produkcji leśnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.
- **TERENY UPRAW ROLNYCH, SADY, OGRODY (R)**
 - dopuszcza się rozbiorę, remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
 - dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
 - dopuszcza się budowę stawów, lokalizację plantacji, ogrodów działkowych, itp.;
 - dopuszcza się urządzenia gospodarki wodnej;
 - dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie.

Ponadto ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują dla terenów:

- położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości strefy po 15 m mierząc od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach, w których zabrania się:
 - realizacji wszelkiej nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
 - zalesiania i zadrzewiania terenu, za wyjątkiem szkółek leśnych, oraz innych szkółek i plantacji nie zagrażających trwałości linii;
 - lokalizacji naziemnych i nadziemnych obiektów i budowli w sposób zagrażający trwałości linii;
- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 50 m, w których zabrania się:
 - realizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - realizacji obiektów związanych ze zbiorowym żywieniem ludzi;
 - realizacji obiektów związanych z produkcją artykułów żywnościowych i przechowywaniem żywności;
 - realizacji ujęć wód;
- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 150 m, w których zabrania się:
 - realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej;
 - realizacji obiektów związanych ze zbiorowym żywieniem ludzi niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej;
 - realizacji obiektów związanych z produkcją artykułów żywnościowych i przechowywaniem żywności niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej;
 - realizacji ujęć wód.

Zakłada się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów do stosowania w strefach rozwoju zabudowy dla poszczególnych stref polityki przestrzennej miasta Koła:

STREFA „A” – KALISKIE PRZEDMIEŚCIE I ULICA BOGUMIŁA

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_A, MN1_A):**
 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone

do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 400 m²;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.

▪ **Rezerwowe tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (RMN_A):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi terenami zieleni, rekreacji i sportu osiedlowego;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
- maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 50%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m²;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 30% powierzchni działki.

Zabudowa tego terenu może nastąpić po wyczerpaniu się możliwości inwestowania na innych terenach zabudowy mieszkaniowej w mieście.

– **Tereny śródmieścia (MWUŚ_A):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (przede wszystkim z zakresu usług publicznych, handlu, gastronomii);
- zachowanie historycznych gabarytów i form zabudowy historycznej;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 15%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 400m², dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 500 m²;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.

▪ **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU1_A):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym z zakresu usług publicznych);
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
- maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 25%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 900 m²;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.

- **Tereny usług (U1_A, U2_A, U3_A, U4_A, U5_A, U6_A):**
 - przeznaczenie: zabudowa usługowa, przede wszystkim z zakresu usług komercyjnych handlu i usług publicznych;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Teren usług kultury (U7_A):**
 - przeznaczenie: zabudowa usługowa, przede wszystkim z zakresu usług kultury;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 500 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Teren szpitala (UZS1_A):**
 - zabudowa usług publicznych z zakresu usług zdrowia;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 25%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Teren domu pomocy społecznej (UZS2_A):**
 - zabudowa usług publicznych z zakresu usług administracji publicznej i usług zdrowia;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 25%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny infrastruktury technicznej (IT_A):**
 - przeznaczenie: teren przepompowni ścieków;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny cmentarzy (ZC1_A, ZC2_A):**

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową.
- **Tereny sportowo–rekreacyjne (US_A):**
 - przeznaczenie: tereny sportowo–rekreacyjne, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą terenów sportowo–rekreacyjnych (w szczególności obiekty gastronomiczne, zaplecze sanitarno–techniczne, usługi handlu);
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - zezwala się na realizację parkingów, boisk sportowych i urządzeń sportowych wraz z niezbędnym zapleczem techniczno–sanitarnym, wznoszenia budowli służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy– 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 25% powierzchni działki.
- **Tereny parków, zieleńców i zieleni izolacyjnej (ZP1_A, ZP2_A, ZP3_A, ZP4_A, ZP5_A):**
 - w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleńców;
 - dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;
 - architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

W strefie „A” spod zabudowy zostały wyłączone następujące tereny:

- tereny upraw rolnych (R_A);
- tereny lasów (ZL1_A, ZL2_A);
- tereny zieleni otwartej (ZO1_A, ZO2_A, ZO3_A, ZO4_A, ZO5_A);
- tereny wód powierzchniowych (W_A).

STRAFA „B” – DOLINA WARTY I STARE MIASTO

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_B, MN2_B):**
 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej – 35%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1_B):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny śródmieścia (MWU_B):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (głównie z zakresu usług publicznych, gastronomii i handlu);
 - zachowanie historycznych gabarytów i form zabudowy, dostosowanej do historycznych pierzei i dominant przestrzennych na terenie Starówki;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 400 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 500 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MN+RMN_B):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącymi terenami zieleni, rekreacji i sportu osiedlowego z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U_B):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług komercyjnych handlu, gastronomii, biur i usług publicznych;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U1_B):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu oraz inne usługi publiczne i komercyjne;
 - dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m²;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 5%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU1_B, PU2_B):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej lub magazynowej – 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny infrastruktury technicznej (IT_B):**
- przeznaczenie: przepompownia ścieków;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny sportowo–rekreacyjne (US1_B):**
- przeznaczenie: tereny sportowo–rekreacyjne związane z istniejącym kompleksem sportowym;
 - zezwala się na realizację obiektów gastronomicznych, zaplecza sanitarno–gospodarczego, parkingów, boisk sportowych i urządzeń sportowych wraz z niezbędnym zapleczem techniczno–sanitarnym, obiektów i urządzeń sportów wodnych, wznoszenia budowli służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny sportowo–rekreacyjne (US2_B):**

- przeznaczenie: tereny sportowo–rekreacyjne w sąsiedztwie projektowanego zbiornika retencyjnego;
 - zezwala się na realizację plaż, obiektów gastronomicznych, zaplecza sanitarno–gospodarczego, parkingów, wypożyczalni sprzętu sportowego, stanic wędkarskich, boisk sportowych i urządzeń sportowych wraz z niezbędnym zapleczem techniczno–sanitarnym, wznoszenia budowli przybrzeżnych służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego (pomosty, mola)
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy– 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 30% powierzchni działki.
- **Tereny parków, zieleńców i zieleni izolacyjnej (ZP1_B, ZP2_B, ZP3_B, ZP4_B):**
- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleńców;
 - dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;
 - architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

W strefie „B” spod zabudowy zostały wyłączone następujące tereny:

- tereny realizacji zbiornika retencyjnego (W1_B) – w ramach realizacji inwestycji „Regulacja Kanału Lubiny, gm. Koło), pozostałe tereny wód powierzchniowych (W_B);
- tereny zieleni otwartej (ZO_B);

STREFA „C” – CENTRUM MIASTA

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU_C):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym z zakresu usług publicznych); poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej– 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW_C):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieucieżliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_C):**
 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 35%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny śródmieścia (MWUŚ_C):**
 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (głównie z zakresu usług publicznych, gastronomii, handlu, biur, hoteli);
 - zachowanie historycznych gabarytów i form zabudowy, utrzymanie i koncentracja usług w sąsiedztwie ważnych przestrzeni publicznych;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 400 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 500 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U_C):**
 - przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu oraz inne usługi publiczne i komercyjne;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U1_C):**

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu oraz inne usługi publiczne i komercyjne;
 - dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000m²;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny infrastruktury technicznej (IT_C):**
- przeznaczenie: miejskie ujęcie wody;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Tereny infrastruktury technicznej (IT1_C):**
- przeznaczenie: zakład energetyki cieplnej;
 - zezwala się na realizację urządzeń i obiektów służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną i energię cieplną.
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Tereny parków, zieleni i zieleni izolacyjnej (ZP_C):**
- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleni;
 - dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;
 - architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

W strefie „C” nie wskazano terenów wyłączonych spod zabudowy.

STREFA „D” – „PŁASZCZYZNA” I OKOLICE

- **Tereny śródmieścia (MWUŚ_D):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa (głównie z zakresu usług publicznych, gastronomii, handlu, biura, hotele);
 - zachowanie historycznych gabarytów i form zabudowy, utrzymanie i koncentracja usług w sąsiedztwie ważnych przestrzeni publicznych;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 400 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 500 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_D):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 400 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW_{1D}, MW_{2D}, MW_{3D}):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U_{1D}, U_{2D}, U_{3D}, U_{4D}, U_{5D}, U_{6D}, U_{7D}, U_{8D}):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi publiczne, a także pod usługi handlu, gastronomii, finansów, biura, hotele;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, garaże, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.

▪ **Tereny cmentarzy (ZC_D):**

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową.

▪ **Tereny parków, zieleni i zieleni izolacyjnej (ZP_D):**

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleni;
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;
- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

▪ **Tereny przemysłu (P_D):**

- przeznaczenie: zakłady przemysłowe i urządzenia produkcji, a także składy, magazyny i hurtownie oraz wszelkiego rodzaju bazy i zaplecze techniczne;
- dopuszcza się lokalizację zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy przemysłowej – 1000 m²;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.

▪ **Tereny infrastruktury technicznej (IT1_D):**

- przeznaczenie: infrastruktura techniczna związana z kanalizacją deszczową;
- dopuszcza się rozbiorę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń kanalizacji deszczowej, jak również budowę nowych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.

W strefie „D” spod zabudowy zostały wyłączone następujące tereny:

- tereny lasów (ZL_D).

STREFA „E” – „NAGÓRNA” I OKOLICE

▪ **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_E):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU1_E):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (w tym z zakresu usług publicznych);
 - zaleca się, aby udział funkcji usługowej kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na działce;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN_E+RMN_E):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącymi terenami zieleni, rekreacji i sportu osiedlowego z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 900 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW_E):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU1_E):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym z zakresu usług publicznych);
 - zaleca się, aby udział funkcji usługowej kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na działce;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone

- do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U1_E, U2_E, U3_E, U4_E, U5_E):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu i inne usługi publiczne i komercyjne;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny przemysłu (P_E):**
- przeznaczenie: zakłady przemysłowe i urządzenia produkcji, a także składy, magazyny i hurtownie oraz wszelkiego rodzaju bazy i zaplecze techniczne;
 - dopuszcza się lokalizację zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy przemysłowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny infrastruktury technicznej (IT_E):**
- przeznaczenie: główny punkt zasilający (stacja transformatorowa) wraz z zabudową towarzyszącą;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny cmentarzy (ZC_E):**
- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową.
- **Tereny parków, zieleni i zieleni izolacyjnej (ZP_E):**
- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleni;
 - dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;

- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.
- **Tereny ogrodów działkowych (ZD_E):**
- przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych;
 - funkcje uzupełniające: dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zielen urządzone i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 20% powierzchni działki.

W strefie „E” nie wskazano terenów wyłączonych spod zabudowy.

STREFA „F” – STREFA PRZEMYSŁOWA

- **Tereny przemysłu (P_F, P1_F, P2_F, P3_F, P4_F):**
- przeznaczenie: zakłady przemysłowe i urządzenia produkcji, a także składy, magazyny i hurtownie oraz wszelkiego rodzaju bazy i zaplecze techniczne;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - dla terenu oznaczonego symbolem P3_F dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - dopuszcza się lokalizację zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla terenu P4_F – 25 m, dla pozostałych terenów – 15 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy przemysłowej – 1000 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 70% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN_F, MN1_F):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych) oraz terenów rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen urządzone i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 600 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN+RMN_F):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącymi terenami zieleni, rekreacji i sportu osiedlowego;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 35%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 700 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1_F, MW2_F):**
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (m.in. hoteli, usług oświaty, usług handlu, gastronomii, przychodni zdrowia, biur i innych usług publicznych);
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 25%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 700 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny usług (U_F, U1_F, U2_F):**
- przeznaczenie: zabudowa usługowa, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne handlu i inne usługi publiczne i komercyjne;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.
- **Tereny sportowo–rekreacyjne (US_F):**
- przeznaczenie: tereny sportowo–rekreacyjne, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą terenów sportowo–rekreacyjnych;
 - poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
 - zezwala się na realizację obiektów gastronomicznych, zaplecza sanitarno–gospodarczego, parkingów, boisk sportowych i urządzeń sportowych wraz z niezbędnym zapleczem techniczno–sanitarnym, obiektów i urządzeń sportów wodnych, wznoszenia budowli służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 30% powierzchni działki.

- **Teren infrastruktury technicznej (IT_{2F}):**
 - przeznaczenie: oczyszczalnia ścieków wraz z zabudową towarzyszącą;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki.

- **Tereny infrastruktury technicznej (IT_F):**
 - przeznaczenie: główny punkt zasilający (stacja transformatorowa) wraz z zabudową towarzyszącą;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15%;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 50% powierzchni działki.

- **Tereny parków, zieleńców i zieleni izolacyjnej (ZP_F):**
 - w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleńców;
 - dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji;
 - architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej nie powinna stanowić mniej niż 60% ich powierzchni;
 - funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

W strefie „F” spod zabudowy zostały wyłączone następujące tereny:

- tereny upraw rolnych (R_F);
- tereny lasów (ZL_F);
- tereny zieleni otwartej (ZO_F).

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla miasta Koła, w zależności od potrzeb i charakteru przestrzeni objętej planem miejscowym, wskazane jest wprowadzanie ustaleń w zakresie kształtowania:

- geometrii dachów, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych; przy czym zalecane jest stosowanie dla dachów spadzistych pokryć o kolorystyce stonowanej, dostosowanej do dominującej na danym terenie;
- elewacji budynków, w taki sposób, aby wykluczać możliwość stosowania agresywnych w krajobrazie kolorów, bardzo zróżnicowanej gamy kolorystycznej i agresywnego wzornictwa, forma architektoniczna i kolorystyka powinny być dostosowane do dominującej na danym terenie, zwłaszcza w obrębie terenów historycznej zabudowy miejskiej.

Na terenach wyznaczonych pod zabudowę, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalne linie zabudowy powinny być wyznaczane:

- w minimalnej odległości:
 - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie rozwoju zabudowy,
 - 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej poza terenem zabudowy,
 - 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej dla budynków szpitali, ośrodków pomocy społecznej i związanych z przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych i wojewódzkich w terenie rozwoju zabudowy,
 - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych i wojewódzkich poza terenem rozwoju zabudowy,
 - 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych w terenie rozwoju zabudowy,
 - 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych poza terenem rozwoju zabudowy,
 - 12 m od ściany lasu (granicy z użytkiem leśnym),
 - 1,5 m od brzegu zbiorników i cieków wodnych,
 - 20 m od skrajnego toru kolejowego za wyjątkiem obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi;

- z uwzględnieniem zasięgu uciążliwości hałasowych i drgań wywoływanych na drogach i liniach kolejowych dla zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na pobyt ludzi;
- z uwzględnieniem zakazów zabudowy i ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych oraz niniejszego Studium.

Nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być wyznaczane w odległościach mniejszych od zewnętrznych krawędzi jezdni dla poszczególnych kategorii dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi.

Przyjęte parametry i wskaźniki w poszczególnych strefach rozwoju zabudowy wskazanych na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, mają charakter orientacyjny i uśredniony, a tym samym podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.

W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.

Wyznaczona w Studium strefa z obowiązującymi uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych nie jest strefą, dla której w Studium ustanawia się ograniczenia w użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 3

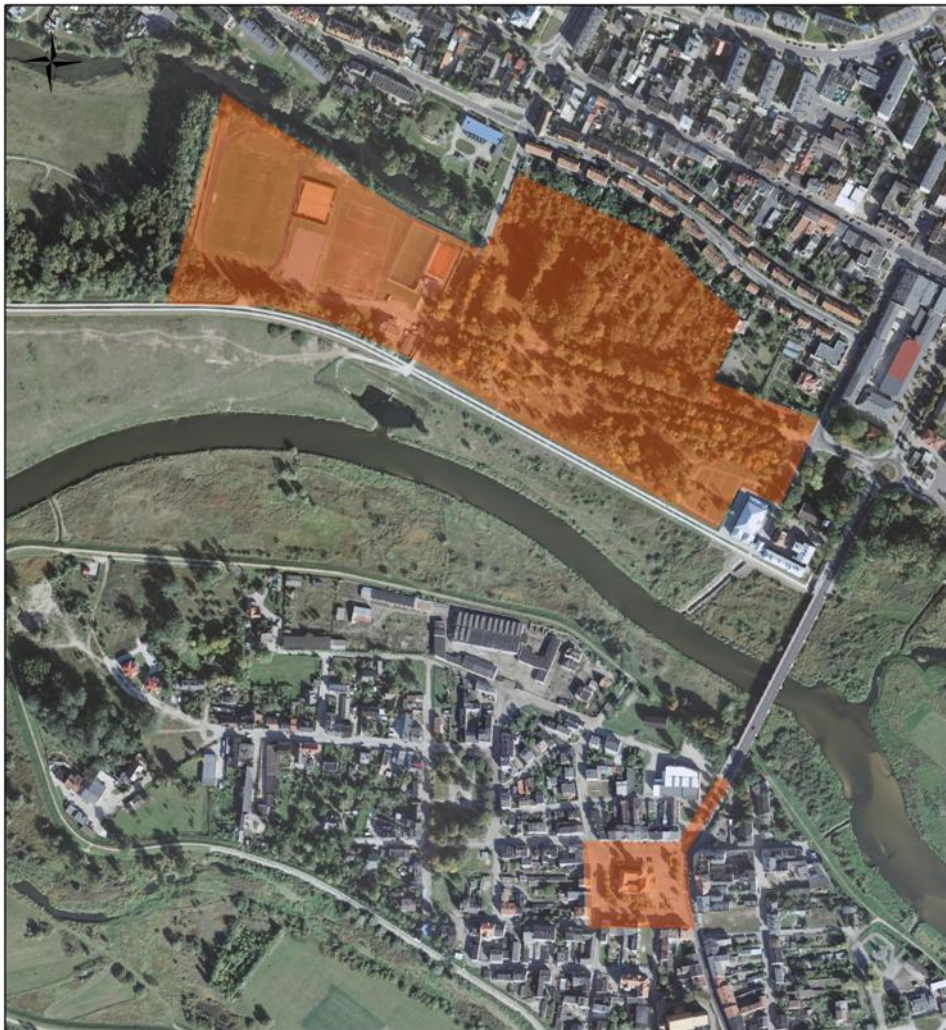
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszar przestrzeni publicznej to w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* to *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Wskazuje się jako obszary przestrzeni publicznej następujące tereny:

- rynek wraz z fragmentem ulicy Nowowarszawskiej, stanowiącej wjazd na Starówkę od strony Warty,
- teren sportowo–rekreacyjny przy ul. Sportowej wraz z parkiem 600–lecia.

Rysunek 1. Obszary przestrzeni publicznej w mieście Koło



Ustalenia planów miejscowych i wszelkie działania dla obszaru przestrzeni publicznej należy koncentrować w szczególności na działaniach podnoszących jakość i znaczenie tego obszaru w strukturze zabudowy miasta.

Dla obszaru przestrzeni publicznej w obrębie rynku i na fragmencie ul. Nowowarszawskiej zakłada się następujące kierunki działań:

- wyeksponowanie zabytkowych budynków tworzących pierzeje rynku;
- przy uzupełnianiu lub wymianie zabudowy pierzei rynku oraz wzdłuż ul. Nowowarszawskiej należy dążyć do realizacji budynków o formie ściśle powiązanej kompozycyjnie z istniejącą zabudową, odznaczających się wysoką jakością architektury i użytych materiałów;

- dążenie do zwiększenia udziału obiektów usługowych w obrębie rynku, w szczególności obiektów wpływających na atrakcyjność tej przestrzeni publicznej;
- dążenie do całościowego zagospodarowania wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej o atrakcyjnym programie i wysokiej jakości urządzenia przestrzeni w zakresie: posadzek, obiektów małej architektury i zieleni.

Dla obszaru przestrzeni publicznej obejmującej teren sportowo–rekreacyjny przy ul. Sportowej oraz park 600–lecia zakłada się następujące kierunki działań:

- dążenie do całościowego zagospodarowania wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej o atrakcyjnym programie i wysokiej jakości urządzenia przestrzeni w zakresie posadzek, obiektów małej architektury i zieleni.
- „otwarcie” terenu w kierunku Warty oraz Starówki,
- zagospodarowanie wolnych terenów sportowo–rekreacyjnych oraz poprawa standardu istniejącej infrastruktury sportowej.

W planach miejscowych dla nowych osiedli mieszkaniowych należy dążyć do wyznaczania lokalnych przestrzeni publicznych, w formie: placów, zieleńców, parków o urozmaiconym programie, sprzyjających integracji mieszkańców.

ROZDZIAŁ 4

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Stan środowiska przyrodniczego ma znaczący wpływ na jakość zamieszkiwania na terenie miasta Koła. Posiada ono bogate zasoby naturalne, związane głównie z terenami otwartymi w dolinie Warty oraz terenami leśnymi. W związku z tym szeroko rozumiana ochrona środowiska przy jednoczesnym wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego ma niezwykle duże znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Koła.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- a) zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie struktury osiedleńczej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej do wymogów ochrony przyrody i krajobrazu,
- b) ochrona 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,
- c) ochrona wód podziemnych, oraz ujęć wody dla miasta,
- d) ochrona środowiska gruntowo–wodnego przed zanieczyszczeniami,
- e) ochrona różnorodności biologicznej (powierzchni biologicznie czynnej): ekosystemów leśnych, parkowych, cmentarzy, ekosystemów wodnych, łąkowych, starorzeczy, obszarów zabagnionych i zatorfionych,
- f) nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego, wprowadzanie tylko działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku opartej o nowoczesne technologie proekologiczne,
- g) likwidacja istniejących w mieście kotłowni węglowych o niskiej sprawności energetycznej oraz stopniowe zastępowanie ich proekologicznymi źródłami ogrzewania.

Ochrona powietrza:

Zadania z zakresu ochrony powietrza powinny obejmować ochronę przed zanieczyszczeniami chemicznymi i pyłami, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochronę przed hałasem.

Ochrona przed emisją zanieczyszczeń chemicznych i pyłów powinna polegać na:

- docelowym ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła pieców wysokoemisyjnych i zastępowanie ich rozwiązaniami niskoemisyjnymi;
- ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła paliw wysokoemisyjnych, w szczególności takich jak: koks, miał, oleje ciężkie i przepracowane i zastępowanie ich paliwami niskoemisyjnymi jak: gaz, oleje opałowe oraz wszelkimi paliwami ekologicznymi i odnawialnymi źródłami energii ze szczególnym uwzględnieniem mikroinstalacji;
- stosowaniu urządzeń odpylających dla obiektów usługowych i produkcyjnych emitujących do atmosfery pyły;
- doprowadzeniu i rozwoju sieci gazu ziemnego, w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do celów grzewczych, w miarę możliwości, wszystkim obiektom budowlanym przeznaczonym na pobyt ludzi;
- stosowaniu w budownictwie rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed nadmierną utratą ciepła z ogrzewanych budynków;
- realizacji, w miarę możliwości, wzdłuż dróg szpalerów drzew (gatunków liściastych) ograniczających rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń komunikacyjnych;
- ograniczeniu lokalizacji nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję pyłów i gazów w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- kształtowaniu zabudowy miasta z uwzględnieniem warunków do właściwego przewietrzania terenu.

Ochrona przed emisją promieniowania elektromagnetycznego powinna polegać na:

- ograniczeniu w miarę możliwości budowy w strefach rozwoju zabudowy mieszkaniowej nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza niskiego i średniego napięcia i stopniowym ich zastępowaniu liniami kablowymi;
- ograniczeniu lokalizowania w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
- ograniczeniu lokalizacji w terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i związanej z pobylem ludzi, obiektów emitujących pola elektromagnetyczne o promieniowaniu przekraczającym dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy promieniowania;
- preferencji do lokalizowania obiektów radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionadawczych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, oraz na terenach zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów .

Ochrona przed hałasem powinna polegać na:

- zapewnieniu określonych przepisami odrębnymi standardów akustycznych w środowisku;
- zapewnieniu dla poszczególnych rodzajów zagospodarowania terenu dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów hałasu,
- lokalizowaniu nowej zabudowy wzdłuż dróg, przy zachowaniu minimalnych odległości określonych przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem zasięgu oddziaływania tych dróg;
- stosowaniu rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed przenikaniem hałasu do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w terenach, gdzie dopuszczalne poziomy hałasu są lub mogą być przekroczone;
- ograniczeniu lokalizacji nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję hałasu w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- modernizacji dróg, w tym w szczególności stosowaniu nawierzchni ograniczających emisję hałasu, zwiększeniu ich przepustowości;
- stosowaniu ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż drogi krajowej na odcinkach biegnących w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy;
- stosowaniu technicznych środków uspokajania ruchu na drogach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych obsługujących osiedla mieszkaniowe.

Ochrona wód:

Ochrona wód podziemnych na terenie Koła, zwłaszcza Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek – Konin – Koło w utworach kredowych, a także wód powierzchniowych powinna polegać na:

- ochronie ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- rozwijaniu zbiorczej sieci wodociągowej w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do niej w miarę możliwości wszystkim obiektom i terenom zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę zgodnie z zapotrzebowaniem;
- rozwijaniu sieci kanalizacyjnej na terenach wyznaczonych do osadnictwa i istniejących terenów osadniczych, dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- właściwym zabezpieczeniu technicznym różnego rodzaju istniejących obiektów, stanowiących potencjalne ogniska zanieczyszczeń,
- dostosowaniu lokalizacji terenów przeznaczonych dla zabudowy i nowych obiektów budowlanych do struktur hydrogeologicznych,
- kompleksowym rozwiązaniu odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- likwidacji wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń,
- ustaleniu ograniczeń w lokalizowaniu inwestycji mogących w sposób znaczący wpływać na wody podziemne,
- likwidacji funkcji i obiektów istniejących stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
- utrzymaniu jak najwyższego poziomu retencji wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowanych poprzez: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych w pierwszej kolejności

do gruntu, utrzymanie maksymalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych, minimalizowanie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych, retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w lokalnych zbiornikach retencyjnych;

- podczyszczaniu wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących urządzeń melioracji szczegółowych w rejonie ul. Sienkiewicza i obwodnicy miasta Koło. W przypadku ich uszkodzenia naprawę należy zlecić wyspecjalizowanej firmie, w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą sieci;
- w przypadku zrzutu wód deszczowych i roztopowych do urządzeń melioracji szczegółowych należy parametry urządzeń dostosować do ilości odprowadzanych wód na koszt zainteresowanego;
- utworzenie wzdłuż śródlądowych wód powierzchniowych pn. Kanał Lubiny, Kanału Ruskowskiego nieogrodzonego pasa technicznego min. 5m umożliwiającego dostęp do eksploatacji, konserwacji i odbudowy kanałów. W obrębie tego pasa zakazuje się przegradzania, wznoszenia budynków i ustawiania obiektów utrudniających dostęp.

Ochrona powierzchni ziemi oraz gleby:

Ochrona powierzchni ziemi dotyczy głównie rzeźby terenu, która powinna polegać na:

- realizacji inwestycji, w szczególności liniowych, w sposób najmniej ingerujących w naturalną rzeźbę terenu, w tym wymagających tworzenia znacznych wykopów lub nasypów;
- realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający naturalną rzeźbę terenu;
- ochronie naturalnych wzniesień i pagórków przed erozją poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych naturalnych zadrzewień i zakrzewień.

Jakość gleb na terenie Koła nie jest najwyższa. Dominują grunty zabudowane i zurbanizowane. Należą do nich m. in. tereny mieszkalne, przemysłowe, tereny komunikacyjne. Są to gleby antropogeniczne – przekształcone w wyniku działalności człowieka, charakteryzujące się skróconym profilem glebowym i wykazujące znaczny stopień zagęszczenia. Spośród gleb użytków rolnych i leśnych zdecydowanie przeważają gleby najsłabsze – V i VI klasy bonitacyjnej, które stanowią łącznie ponad 80% powierzchni użytków rolnych i gruntów leśnych. Gleby III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 3% powierzchni miasta i występują głównie na użytkach rolnych w jego północno-wschodniej części.

W obrębie niektórych starorzeczy o bardzo utrudnionej wymianie wody (lub jej braku) występują gleby wytworzone na podłożu organicznych namulów i torfów. Na większości terenu gleby mają zmienioną strukturę i stosunki wilgotnościowe, bądź są zdegradowane (również wskutek akumulacji zanieczyszczeń z powietrza).

Ochrona gleb przed degradacją powinna polegać na podejmowaniu tych samych działań w zakresie gospodarowania ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi, nawozami i środkami ochrony roślin na terenach upraw rolnych, co przyjęto w stosunku do wód powierzchniowych i podziemnych, a ponadto:

- ochronie gleb najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów organicznych przed nadmierną i nieuzasadnioną zabudową;
- ochronie trwałych użytków zielonych przed ich likwidacją.

Ochrona przyrody:

Jak wskazano w części I „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w granicach miasta Koła istnieją obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Są to:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Warty (PLB300002);
- Goplańsko-Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- drzewa uznane za pomniki przyrody.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Warty (PLB300002)

Obszar obejmuje dolinę Warty pomiędzy wsią Babin (koło Uniejowa) i Dębno n. Wartą (koło Nowego Miasta n. Wartą). Dolina ma szerokość od 500 m do ok. 5 km, wypełniona jest przez mady i piaski, a jedynie w bezodpływowych obniżeniach występują niewielkie powierzchnie płytkich torfów. Obszar doliny jest w zróżnicowanym stopniu przekształcony i odmiennie użytkowany.

Obszar zawiera ostoję ptasią o randze europejskiej E 36 (Dolina środkowej Warty). Występują tu co najmniej 42 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 18 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar ten jest bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych, przede wszystkim w okresie lęgowym.

Do głównych zagrożeń, które mają wpływ na ten obszar, należy zaliczyć powstanie zbiornika zaporowego w Jeziorsku, który zmienił znacznie naturalny rytm hydrologiczny rzeki. Zmiany reżimu hydrologicznego zarówno naturalne jak i wywołane wpływem zbiornika należą do najpoważniejszych niebezpieczeństw dla ostoi. Powodują zarastania terenów otwartych i mają negatywny wpływ na zdrowotność lasów lęgowych. Groźne są również zanieczyszczenia wód pochodzenia rolniczego, przemysłowego i komunalnego.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w obrębie obszaru Natura 2000, określone są w planie ochrony i/lub planie zadań ochronnych oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Goplańsko-Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar został ustanowiony Uchwałą Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 roku w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 1, poz. 86) utrzymanej w mocy obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r. (Dz. Urz. Wojewody Wielkopolskiego Nr 14, poz. 246). Powierzchnia całego obszaru wynosi ok. 66 tys. ha. Obszar, oprócz miasta Koło, obejmuje również gminy: Konin, Kramsk, Sompolno, Skulsk, Wierzbinek, Ślesin, Osiek Mały, Kłodawa, Babiak. W obrębie miasta Koło obejmuje on obszar ograniczony od północy ul. Toruńska, zaś od wschodu – ul. Poniatowskiego i ul. Mickiewicza.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w obrębie Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone są w przepisach w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Pomniki przyrody

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/265/2001 Rady Miejskiej w Kole dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie uznania niektórych drzew na terenie miasta Koła za pomniki przyrody na terenie miasta objęto ochroną 7 drzew, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu ich najbliższego otoczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Na terenie miasta, za pomniki przyrody ożywionej uznano następujące drzewa:

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie miasta Koła

Lp.	Nazwa gatunkowa	Położenie	Obwód/wysokość
1	Dąb szypułkowy	park im. S. Moniuszki	286 cm/ok. 30 m
2	Dąb szypułkowy	park im. S. Moniuszki	324 cm/ok. 40 m
3	Dąb szypułkowy	przy ul. Dąbrowskiego	360 cm/ok. 40 m
4	Dąb szypułkowy	przy ul. Dąbrowskiego	340 cm/ok. 30 m
5	Wiąz syberyjski	przy ul. Freudenreicha	320 cm/ ok. 40 m
6	Płatan klonolistny	przy ul. Kajki	320 cm/ ok. 25 m
7	Klon polny	przy ul. Toruńskiej	137 cm, 98 cm, 123 cm/ ok.20 m

Ponadto do uznania za pomniki przyrody proponuje się następujące drzewa na terenie miasta:

Tabela 2. Wykaz drzew proponowanych do objęcia ochroną pomnikową na terenie miasta Koła

Lp.	Nazwa gatunkowa	Lokalizacja
1.	dąb szypułkowy	przy ul. Zawadzkiego
2.	dąb szypułkowy	międzywale odnogi Warty
3.	dąb szypułkowy	międzywale odnogi Warty
4.	białodrzew	cmentarz wojenny
5.	dąb szypułkowy	przy ul. Dąbrowskiego
6.	dąb szypułkowy	przy ul. Poniatowskiego
7.	wiąz szypułkowy	cmentarz parafialny
8.	wiąz szypułkowy	cmentarz parafialny
9.	wiąz szypułkowy	cmentarz parafialny
10.	klon polny	park im. S. Moniuszki
11.	lipa drobnolistna	przy ul. Poniatowskiego

Lasy ochronne

Na terenie miasta lasy stanowią jedynie 4,6 % jego powierzchni. Największy kompleks leśny położony jest na południe od drogi krajowej nr 92. Poza tym mniejsze kompleksy terenów leśnych i zadrzewionych występują w dolinie Warty, na zachód od Starego Miasta. Wśród panujących drzewostanów gatunkiem dominującym jest sosna.

Odporność na degradację i zdolność do regeneracji drzewostanów zależna jest od ich wieku, składu gatunkowego i występujących presji. Większość lasów zlokalizowanych na terenie miasta, za wyjątkiem niewielkich kompleksów w jego północno-zachodniej części, położona jest poza zasięgiem oddziaływania zakładów przemysłowych.

Na terenie Koła jeden kompleks leśny został uznany za las ochronny – wodochronny. Jest on położony w południowo-wschodniej części miasta, pomiędzy ul. Żeromskiego i ul. Łąkową, na części działki ewidencyjnej nr 5448/12 (obręb 01). Ma on powierzchnię 0,24 ha. Teren ten wchodzi w skład Nadleśnictwa Koło, Leśnictwa Kościelec – oddział i pododdział 448f.

Na terenach lasów uznanych za ochronne wszelkie działania winny zmierzać do zachowania ich trwałości, poprzez:

- utrzymanie leśnego użytkowania terenów;
- utrzymanie dobrego stanu zdrowia i stanu sanitarnego drzewostanów;
- dążenie do odtwarzania zbiorowisk zgodnych z siedliskiem;
- dążenie do naturalnego odtwarzania lasu;
- ograniczenie do niezbędnych regulacji stosunków wodnych.

Ponadto na całym obszarze miasta Koła ochrona przyrody powinna polegać na:

- ochronie integracyjności ponadlokalnego ciągu ekologicznego doliny Warty wraz z przyległymi do niej łąkami;
- zwiększaniu powierzchni terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz tworzeniu pasów zieleni w ciągach komunikacyjnych w intensywnej zabudowie centrum;
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- uznaniu za nienaruszalne kompleksów leśnych, łąkowych i zadrzewień w okolicy ekosystemu doliny Warty oraz rowów melioracyjnych, ochronie i zachowaniu oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody;
- ochronie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Ochrona środowiska kulturowego:

Krajobraz kulturowy to przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Ochrona środowiska kulturowego ma na celu zachowanie specyfiki i walorów krajobrazu kulturowego w taki sposób, aby przestrzeń historyczno–kulturowa była czytelna i rozpoznawalna na zewnątrz.

Najważniejszymi elementami krajobrazu kulturowego miasta Koła są:

- zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta,
- obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, m.in.: ratusz, kościoły, domy mieszkalne,
- kaplice i krzyże oraz mogiły z różnych okresów rozlokowane na całym obszarze miasta,
- zabudowania mieszkalne noszące wyraźne cechy tradycyjnej architektury regionalnej.

Ochrona środowiska kulturowego miasta Koła powinna polegać na:

- ochronie historycznie ukształtowanego i zachowanego układu urbanistycznego Starego Miasta w obrębie wyspy na rzece Warcie oraz częściowo na prawobrzeżnej stronie miasta. Działania powinny być ukierunkowane w szczególności na:
 - zachowanie historycznie ukształtowanej siatki ulic i rynku,
 - uwzględnianie przy podziałach wtórnych nieruchomości przyległych do wymienionych ulic, historycznych zasad wydzielania nieruchomości i tradycyjnego sposobu rozmieszczania zabudowy na działkach budowlanych,
 - zachowanie ciągłości historycznie ukształtowanych linii zabudowy i wnętrz urbanistycznych,
 - utrzymanie istniejącej zabudowy historycznej i realizację nowej w nawiązaniu do tradycyjnej, w szczególności w zakresie: architektury budynków, gabarytów, kształtów dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji, detali architektonicznych;
- ochronie obiektów zabytkowych przed dewastacją poprzez ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym i użytkowanie niezagrażające zachowanym wartościom kulturowym tych obiektów (np.: w przypadku zmiany sposobu użytkowania, prowadzonych remontach, przebudowach);
- wyeksponowaniu w przestrzeni i możliwie szerokim udostępnieniu obiektów będących zabytkami;
- ochronie i kształtowaniu otoczenia obiektów zabytkowych w sposób niezagrażający ich ekspozycji w przestrzeni, np. poprzez:
 - zakaz lokalizowania w bezpośrednim otoczeniu zabytku, na przedpolu widokowym, osi, otwarciu widokowym obiektów o wysokości lub gabarytach przesłaniających widok na zabytek oraz naziemnych i nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej wpływających niekorzystnie na odbiór wizualny zabytku,
 - zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obiektów zabytkowych obiektów o „agresywnej” architekturze, zakłócających odbiór obiektu,
 - zachowanie w miarę możliwości wokół zabytku przestrzeni niezabudowanej (o ile taka istnieje);
- ochronie i utrzymaniu istniejącej zabudowy historycznej o wyraźnych cechach tradycyjnej architektury regionalnej;
- ograniczeniu wprowadzania do przestrzeni miasta budynków o architekturze wywodzącej się z innych regionów kraju i świata;
- ochronie istniejących na terenie miasta: kapliczek i krzyży przydrożnych, miejsc pamięci, cmentarzy historycznych.

Koło nie jest miastem uzdrowiskowym.

W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru ochrony przyrody, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.

W przypadku zmiany granic istniejących obszarów chronionych, powołania nowych form ochrony przyrody, nie wymienionych w niniejszym Studium, wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio.

ROZDZIAŁ 5

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

Na terenie miasta Koła obiektami wpisanymi do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego są:

- historyczny układ urbanistyczny (nr rej. 31/384 z dn. 26.07.1951 r.),
- kościół klasztorny oo. Bernardynów (nr rej. 11/263 z dn. 17.01.1953 r.),
- kościół parafii pw. Świętego Krzyża (nr rej. 2/232 z dn. 17.01.1953 r.),
- budynek urzędu powiatowego, obecnie urząd miejski (nr rej. 458/199 z dn. 07.05.1991 r.),
- zespół willi „Sejmik” wraz z ogrodzeniem i bramą (nr rej. 459/200 z dn. 07.05.1991 r.),
- cmentarz ewangelicko–augsburski (nr rej. 536/277 z dn. 23.11.1998 r.),
- kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (nr rej. 460/201 z dn. 07.05.1991 r.),
- zespół kościoła ewangelicko–augsburskiego (nr rej. 450/191 z dn. 17.10.1990 r.),
- willa Właściciela (nr rej. A–536/277 z dn. 21.12.1998 r.),
- zespół dawnej fabryki fajansu i porcelany Freudenreichów (nr rej. 484/255 z dn. 15.03.1993 r.),
- ratusz (nr rej. 27/376 z dn. 17.01.1953 r.),
- dom przy ul. Stary Rynek 10 (nr rej. 533/274 z dn. 14.10.1998 .),
- dom przy ul. Stary Rynek 26 (nr rej. 470/211 z dn. 17.02.1992 r.),
- spichlerz drewniany (nr rej. 24/342 z dn. 22.09.1950 r.).

W odniesieniu do zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziałów historycznych założeń winny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w otoczeniu zabytku musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego są jednocześnie obiektami będącymi w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ponadto zostały do niej włączone 194 obiekty nieruchome, głównie: domy mieszkalne, pozostałe cmentarze, kapliczki, dworzec kolejowy, pomniki czy budynki oświaty. Ponadto na terenie miasta zewidencjonowano 17 stanowisk archeologicznych, na które składają się 28 fakty osadnicze.

W Kole zlokalizowano dobra kultury współczesnej, które powinny zostać objęte ochroną: Muzeum Techniki Ceramicznych, pomnik bojowników o wolność (przy Moście Kaliskim), kapliczka przy ul. Konwaliowej.

W stosunku do obiektów budowlanych będących w Gminnej Ewidencji Zabytków, kierunki działań ochronnych powinny polegać odpowiednio na:

- ochronie przed rozbiórką i likwidacją obiektu, chyba że względy bezpieczeństwa publicznego stanowią o konieczności rozbiórki obiektu;
- utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym lub przywracaniu obiektu do właściwego stanu technicznego, o ile jest to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie;
- ograniczeniu zmiany gabarytów obiektów, rozbudowy i nadbudowy;
- zachowaniu historycznych elementów dekoracyjnych;
- ograniczeniu wymiany tradycyjnych pokryć dachowych (o ile zostały zachowane) na pokrycia nienawiązujące do historycznej wartości obiektu;
- ograniczeniu istotnych zmian kształtu dachu;

- ograniczeniu zamurowywania okien i wymiany stolarki okiennej na nową o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien;
- ograniczeniu zamurowywania drzwi wejściowych i wymiany stolarki drzwi na nowe bez nawiązania do formy tradycyjnej;
- ograniczeniu tynkowania i malowania części elewacji budynku w sposób wyróżniający ją z całości budynku;
- ograniczeniu likwidacji wystroju elewacji, ograniczeniu wybijania otworów w ścianach zewnętrznych bez nawiązania do kompozycji budynku i mocowania reklam zasłaniających wystrój.

Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów budowlanych będących w Gminnej Ewidencji Zabytków na zasadach określonych przez właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

W stosunku do cmentarzy i miejsc pamięci narodowej będących w Gminnej Ewidencji Zabytków, kierunki ochrony powinny polegać odpowiednio na:

- dla cmentarzy czynnych (rzymskokatolickiego i ewangelickiego) – utrzymaniu kompozycji przestrzennej cmentarzy, a w szczególności: alei, podziału na kwatery, ochronie historycznych mogił, pomników, krzyży, ogrodzeń i bram, zieleni cmentarnej,
- dla cmentarzy nieczynnych z zachowanymi śladami ich istnienia – utrzymaniu jako obszaru o funkcji estetyczno-kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowaniu terenu w zakresie zieleni i ciągów komunikacyjnych, renowacji i ochronie zachowanych zabytkowych pomników, krzyży, nagrobków, ogrodzeń.

W stosunku do zabytkowego parku (w zespole parku S. Moniuszki) będącego w Gminnej Ewidencji Zabytków, kierunki ochrony powinny polegać na:

- utrzymaniu kompozycji przestrzennej poszczególnych założeń, a w szczególności zabytkowych: alei, wnętrz krajobrazowych, kompozycji roślinnych, budowli i obiektów małej architektury;
- ochronie zachowanego starodrzewu;
- rewitalizacji na podstawie zachowanych informacji o historycznym kształcie założenia.

Rewitalizacja zabytkowych, cmentarzy, parków i miejsc pamięci winna się odbywać na podstawie projektów zatwierdzonych przez właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

Stanowiska archeologiczne będące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

W ich obrębie wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, pozyskiwania surowców mineralnych) oraz zmiany użytkowania gruntów muszą odbywać się na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz w uzgodnieniu z właściwymi miejscowo służbami ochrony zabytków. Prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwych miejscowo służb ochrony zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru zabytkowego, lub jego skreślenia z rejestru zabytków lub ewidencji zabytków, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.

W przypadku wpisania do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków nowych obiektów lub obszarów, niewymienionych w niniejszym Studium, wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy w planach miejscowych stosować odpowiednio.

ROZDZIAŁ 6

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

Układ komunikacji drogowej na terenie miasta Koła stanowią:

- droga krajowa nr 92 – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, biegnąca we wschodniej części miasta, w ciągu ul. Michała Rawity Witanowskiego, stanowi fragment południowej i wschodniej obwodnicy Koła. W skali kraju łączy ona miasto z Warszawą i Poznaniem.
- drogi wojewódzkie nr:
 - DW 473 – droga publiczna klasy głównej, łącząca Koło z Piotrkowem Trybunalskim, przebiega w północno-wschodniej części miasta;
 - DW270 – droga publiczna klasy głównej, łącząca Koło z Brześciem Kujawskim, przebiega w centralnej części miasta;
- stanowiące główne powiązania lokalne i regionalne;
- drogi powiatowe łączące miasto z terenami gmin sąsiednich;
- drogi gminne stanowiące połączenia lokalne i obsługujące tereny istniejącej zabudowy.

Układ drogowy miasta Koła zapewniający obsługę komunikacyjną, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej, wymaga modernizacji. W tym celu w Studium zakłada się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej:

W zakresie dróg krajowych:

- utrzymanie drogi krajowej nr 92 jako drogi głównej ruchu przyspieszonego w dotychczasowym przebiegu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 30 m z niezbędnymi poszerzeniami w szczególności w rejonie skrzyżowań,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych szerokości drogi, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi,
- dopuszcza się modernizację i przebudowę drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dla nowych terenów budowlanych obsługa komunikacyjna działek budowlanych przylegających do pasa drogowego drogi krajowej musi zostać zapewniona siecią dróg publicznych niższych klas technicznych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach,
- dla terenów istniejącej zabudowy dopuszczalne jest zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej;
- wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem,
- zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi krajowej,
- zakazuje się lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej, skierowanych do użytkowników drogi lub mogących rozpraszać ich uwagę,

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenie sąsiadującym z drogą krajową nr 92 należy uwzględnić strefę uciążliwości dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach odrębnych pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do dopuszczalnych poziomów. Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni wynoszą:

- minimum 200 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Z uwagi na imisję hałasu wynoszącą od 60 do 75 dB w strefie tej budynki winny być chronione za pomocą rozwiązań technicznych, zaś okna w budynkach winny być o podwyższonej szczelności akustycznej;
- minimum 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

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.

Ponadto dla drogi krajowej nr 92 oraz jej skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 473 obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach, jak również z zakresu wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa.

W zakresie dróg wojewódzkich:

- utrzymanie istniejących granic pasów drogowych jako dróg głównych w ich dotychczasowym przebiegu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (w przypadku drogi wojewódzkiej nr 270 na odcinkach to umożliwiających przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg głównych ruchu przyspieszonego, z minimalną szerokością w liniach rozgraniczających wynoszącą 30 m), z niezbędnymi poszerzeniami w szczególności w rejonie skrzyżowań,
- dopuszcza się modernizację i przebudowę dróg wojewódzkich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi,
- ograniczenie nowych indywidualnych zjazdów na nieruchomości położone wzdłuż pasa drogowego do niezbędnego minimum,
- w miarę możliwości rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego,
- dostępność poszczególnych terenów do dróg wojewódzkich należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg,
- dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę dróg. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących włączeń, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, rezerwacja terenu w granicach obszaru planu w celu budowy dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo–rozprowadzającej ruch i innych,
- podziały geodezyjne działek posiadających dostępność do dróg wojewódzkich za pośrednictwem istniejących zjazdów, nie powinny generować nowych, bezpośrednich zjazdów na te drogi,
- przejazdy pojazdów nienormatywnych dopuszcza się wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Każdorazowo konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ruchu drogowego,
- zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i parkingów w pasach drogowych dróg wojewódzkich,
- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

W zakresie dróg powiatowych:

- modernizacja dróg powiatowych mająca na celu polepszenie stanu technicznego dróg, w szczególności w zakresie szerokości pasa jezdni, stanu technicznego nawierzchni jezdni,
- drogi powiatowe należy projektować jako drogi klasy zbiorczej i głównej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 20 m i 25 m,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,

- ograniczenie nowych indywidualnych zjazdów na nieruchomości położone wzdłuż pasa drogowego dróg powiatowych klasy głównej oraz zbiorczej do niezbędnego minimum,
- w miarę możliwości rozdzielanie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zabudowanych.

W Studium przewiduje się następujące rezerwy terenowe pod rozwój dróg powiatowych:

- pod tzw. Północną obwodnicę Koła – teren PKP po byłym dworcu kolei wąskotorowej,
- pod poszerzenie ul. Ślusarskiej,
- pod skrzyżowanie typu rondo – skrzyżowanie ulic Toruńskiej, Wiejskiej, Dojazdowej,
- pod skrzyżowanie typu rondo – skrzyżowanie ulic Toruńskiej, Klonowej, Ślusarskiej,
- pod przebicie ulicy Zawadzkiego do ulicy Wiejskiej wraz z terenem pod skrzyżowanie.

W zakresie dróg gminnych:

- przewiduje się modernizację dróg gminnych, mającą na celu polepszenie stanu technicznego dróg, w szczególności w zakresie szerokości pasa jezdni i stanu technicznego nawierzchni jezdni,
- dostosowanie dróg gminnych do klasy lokalnej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 12 m i 10 m,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- sukcesywne uzupełnianie istniejącej siatki dróg gminnych o nowe odcinki dróg lub nowe drogi, w miejscach i sytuacjach podyktowanych potrzebami, w szczególności w strefach rozwoju zabudowy wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.
- w miarę możliwości dążenie do rozdzielania ruchu kołowego i pieszo–rowerowego.

W Studium przewiduje się następujące rezerwy terenowe pod rozwój dróg gminnych:

- pod poszerzenie drogi gminnej łączącej ulicę Zachodnią z ul. Wiejską o parametrach drogi zbiorczej,
- połączenie ulicy Kilińskiego z ulicą Grodzką.

Sieć dróg publicznych może zostać uzupełniona drogami niepublicznymi: wewnętrznymi, polnymi, leśnymi oraz dojazdami. Nowoprojektowane drogi wewnętrzne służące do obsługi więcej niż jednej działki budowlanej powinny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

Drogi pożarowe muszą posiadać parametry zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się możliwość zmiany kategorii dróg publicznych na terenie objętym Studium, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono podstawowy układ drogowy miasta Koła. Układ ten powinien być uzupełniony o drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Do obsługi nowych terenów budowlanych i działek budowlanych w pierwszej kolejności należy wydzielać drogi publiczne.

Przedstawione na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przebiegi dróg mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane oraz uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne jest przyjmowanie zmienionych przebiegów dróg, zwłaszcza w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub stanem zagospodarowania terenu.

UKŁAD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ:

Przez miasto przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia–Kunowice. Jest ona fragmentem międzynarodowej linii kolejowej E 20. Na terenie miasta znajdują się również liczne bocznice kolejowe.

W ciągu linii kolejowej nr 3 na terenie miasta Koło znajduje się punkt ładunkowy, wyszczególniony w „Wykazie przygotowywanych i utrzymywanych dla potrzeb Sił Zbrojnych RP punktów ładunkowych w sieci kolejowej”. Powinien on pozostać utrzymany i przygotowany w sposób umożliwiający jego wykorzystanie na potrzeby Sił Zbrojnych wraz z zachowaniem wjazdu (wyjazdu) na w/w punkt ładunkowy.

Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy linii kolejowej nr 3.

Obszary kolejowe w aktualnym stanie prawnym są terenami zamkniętymi, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych.

Transport kolejowy jest najważniejszym środkiem transportu zbiorowego w mieście. Działają m.in. połączenia do: Konina, Krakowa, Łodzi, Warszawy, Szczecina, Poznania czy Zielonej Góry.

TRANSPORT PUBLICZNY:

W celu poprawy dostępności miasta, należy dążyć do rozwoju transportu zbiorowego, zarówno wewnątrz obszaru miasta Koła, jak i w powiązaniu regionalnym i ponadregionalnym.

Należy założyć, że w przyszłości, podobnie jak to ma miejsce obecnie, decydującą rolę w transporcie zbiorowym będzie odgrywać transport kolejowy.

W celu poprawy warunków transportu publicznego zewnętrznego i wewnętrznego, proponuje się podjęcie następujących działań:

- realizację zadaszonych przystanków autobusowych w poszczególnych częściach miasta z informacją o rozkładzie jazdy komunikacji publicznej i niepublicznej (PKS);
- realizację połączeń autobusowych i busowych (publicznych i niepublicznych):
 - wewnątrz miasta, w szczególności na kierunkach gdzie zaistnieje lub istnieje największe zapotrzebowanie – nowe zakłady pracy, strefy usługowe, duże osiedla mieszkaniowe,
 - z podstawowymi miastami regionu, z uwzględnieniem zasadniczych kierunków migracji oraz dogodnych przesiadek.

ZASADY PARKOWANIA POJAZDÓW:

Miejsca parkowania pojazdów dla nowych inwestycji należy realizować w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest dana inwestycja. Miejsca postojowe muszą być rozmieszczane na działce budowlanej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Proponuje się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych, nowych inwestycji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² oraz 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m² ;
- dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- dla zabudowy usług handlu – 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedaży;
- dla zabudowy usługowej gastronomicznej, hotelowej oraz dla kin i teatrów – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc w lokalu;
- dla zabudowy biurowej i usług administracji – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów i warunki parkowania powinny zostać doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na obszarach śródmieścia, objętych ochroną konserwatorską.

Dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy przewidzieć miejsca i urządzenia do parkowania rowerów.

Miejsca postojowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym.

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W celu poprawy jakości życia miejscowej ludności oraz ochrony środowiska naturalnego zakłada się docelowo zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej wszystkim mieszkańcom miasta w sposób zgodny z zapotrzebowaniem przy uwzględnieniu warunków ekonomicznych.

Jednocześnie przyjmuje się, że sieci i obiekty infrastruktury technicznej będą projektowane zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób niekolidujący z istniejącym i proponowanym w Studium zagospodarowaniem terenu oraz niezakłócający ładu przestrzennego.

Gospodarka wodno-ściekowa:

W zakresie zaopatrzenia w wodę w Studium zakłada się:

- docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów i działek budowlanych w stref rozwoju zabudowy, wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód (studni) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (jako rozwiązań tymczasowych) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej, a także poza strefami rozwoju zabudowy, w sytuacjach kiedy doprowadzenie zbiorczej sieci wodociągowej jest nieuzasadnione ekonomicznie;
- sukcesywną rozbudowę zbiorczej sieci wodociągowej w strefach rozwoju zabudowy;
- sukcesywną modernizację wyeksploatowanych odcinków sieci wodociągowej;
- zasilanie zbiorczej sieci wodociągowej z istniejącego ujęcia komunalnego;
- możliwość realizacji nowych ujęć wód w szczególności w celu: zasilania zbiorczej sieci wodociągowej, obiektów produkcyjnych, realizacji ogólnodostępnych punktów czerpalnych, studni awaryjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W zakresie gospodarki ściekowej w Studium zakłada się:

- docelowe podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obiektów i działek budowlanych położonych w stref rozwoju zabudowy na terenie miasta,
- do czasu uzbrojenia terenów budowlanych na terenie miasta w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych (jako rozwiązanie tymczasowe) lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- sukcesywną rozbudowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków, która w zależności od potrzeb może zostać rozbudowana, możliwa jest również rozbudowa istniejących oraz budowa nowych przepompowni ścieków,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych – położonych w strefach rozwoju zabudowy na terenie miasta zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej;
- do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem odprowadzania tych wód lub poprzez infiltrację do gruntu;
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- gospodarowanie ściekami przemysłowymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi na terenach przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

Gospodarka odpadami:

W zakresie gospodarki odpadami, w Studium zakłada się dalsze składowanie i utylizowanie odpadów na terenie Miejskiego Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi przy ul. Sulańskiej 13 w Koninie lub na innym składowisku spełniającym warunki określone w przepisach odrębnych, z którym miasto Koło podpisze stosowne umowy.

W Studium nie zakłada się realizacji składowiska odpadów na terenie miasta, natomiast zakłada się:

- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki odpadów;
- kontynuację edukacji ekologicznej mieszkańców;
- kontynuację programu usuwania wyrobów azbestowych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło:

W zakresie energetyki w Studium zakłada się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub alternatywnych źródeł energii, w szczególności energii słonecznej;

- dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych studium wraz z korektą ich trasy. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 110 kV wynosi 15 m mierząc od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach;
 - 15 kV wynosi 5m mierząc od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach;
 - 0,4 kV wynosi 3 m mierząc od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach;
- istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu;
- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu w sposób i na warunkach określonych przez Operatora sieci. Koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję;
- potrzeby rozbudowy bądź modernizacji sieci wynikać będą z planów rozwojowych gminy. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest określanie dla potrzeb planów energetycznych przewidywanego zapotrzebowania na moc elektryczną i terminów realizacji przedsięwzięć.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło w Studium zakłada się:

- rozwój centralnego systemu ciepłowniczego zasilanego z kotłowni Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;
- dla pozostałej zabudowy, nie włączonej do centralnego systemu ciepłowniczego – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w stopniu zgodnym z zapotrzebowaniem;
- stosowanie niskoemisyjnych urządzeń do wytwarzania energii cieplnej lub technologii ograniczających emisje zanieczyszczeń;
- preferencje dla paliw ekologicznych i odnawialnych źródeł energii.

W zakresie zaopatrzenia w gaz w Studium zakłada się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych;
- dopuszcza się lokalizację projektowanych sieci i przyłączy gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie, pod warunkiem uzyskania zgody do dysponowania terenu od zarządcy lub właściciela nieruchomości;
- dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania dokumentów planistycznych;
- nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią;
- dopuszcza się zachowanie w strefie kontrolowanej od gazociągu zabudowy istniejącej, której lokalizacja została uzgodniona z Operatorem sieci gazowej;
- należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- należy zachować ograniczenie praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.

Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na terenach należących do tzw. strefy kontrolowanej gazociągów ustanowiony jest zakaz wznoszenia budynków, urządzeń stałych składów i magazynów oraz zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. W strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300.

Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejącego gazociągu DN500 i DN700 wynosi 6 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni, zaś z drogami wyższej kategorii powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni.

Telekomunikacja i teleinformatyzacja:

W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji w Studium zakłada się sukcesywny rozwój sieci telefonii przewodowej, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej zgodnie z zapotrzebowaniem oraz sieci teleinformatycznych.

Sieci przesyłowe:

Na całym terenie miasta Koła dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Europejskiej, państwa, regionu lub gminy wszelkich sieci i urządzeń przesyłowych.

Ponadto na całym obszarze miasta Koła dopuszcza się, w zależności od potrzeb, wyznaczanie terenów oraz lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu miasta.

ROZDZIAŁ 7

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Przez pojęcie obszar zdegradowany należy rozumieć *obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym*. Ponadto musi na nim zaistnieć co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

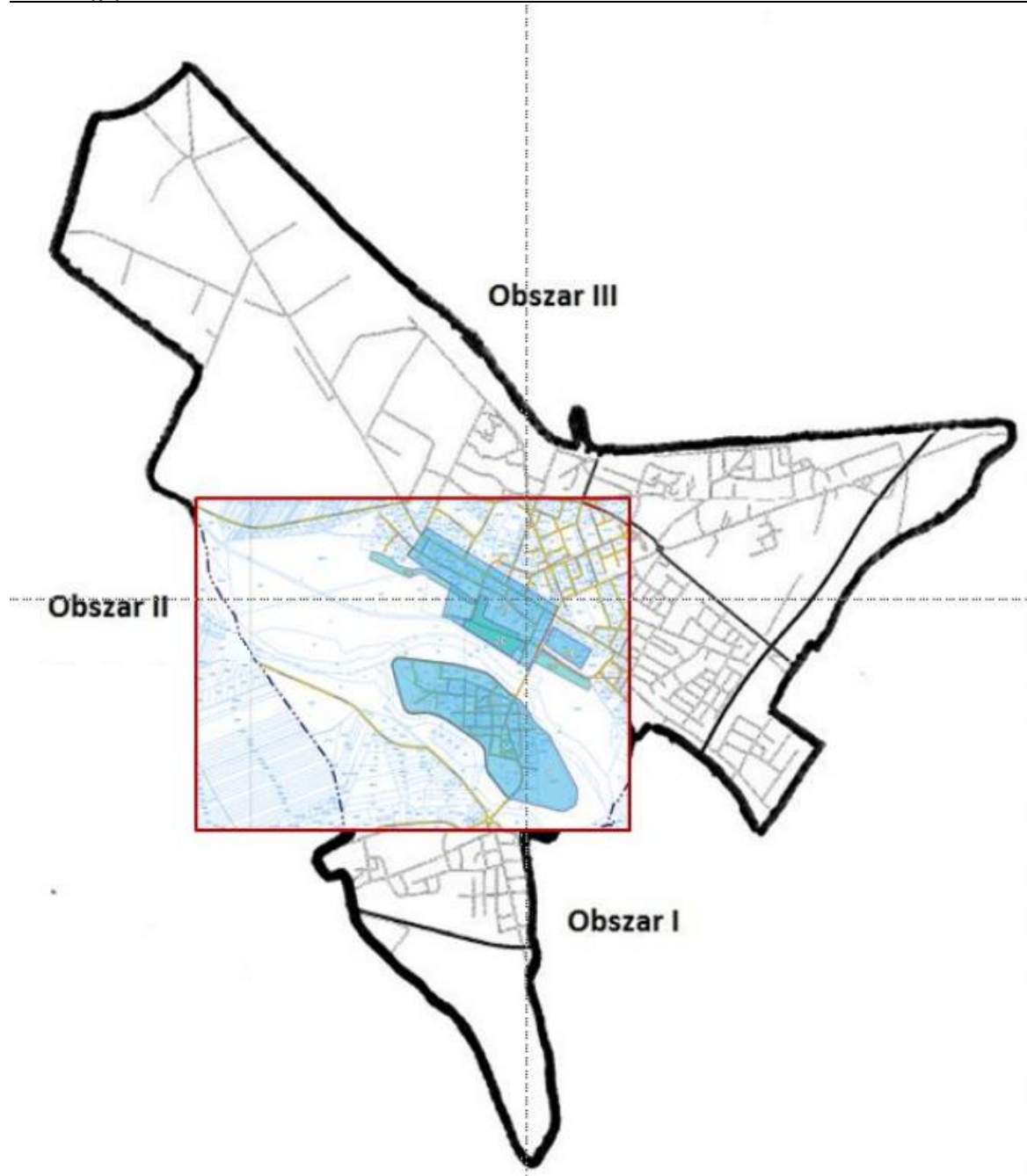
28 czerwca 2017 roku przyjęto Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Koła na lata 2017-2023. W dokumencie tym dokonano diagnozy przestrzennego rozkładu negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, ekologicznych, funkcjonalno-przestrzennych i technicznych, na podstawie której w granicach administracyjnych miasta wyznaczono następujące obszary zdegradowane:

- Stare Miasto (wyspa),
- rejon ulic Toruńskiej/Garncarskiej,
- rejon ulic Sienkiewicza, 3 Maja, Słowackiego,
- teren parków i błoni.

Obszary te zostały uznane za zdegradowane ze względu na następujące zjawiska, które mają tam miejsce:

- degradacja techniczna zabudowy, w tym znacznej części historycznej zabudowy Starego Miasta,
- problemy społeczne – wysoki wskaźnik bezrobocia, wyższy od średniego wskaźnik rodzin korzystających z opieki społecznej, wysoki wskaźnik przestępstw i wykroczeń,
- problemy gospodarcze – zamykanie istniejących podmiotów gospodarczych, brak chęci do inwestowania oraz otwierania nowych punktów handlowo – usługowych,
- niedobór obiektów i przestrzeni publicznych, w których mieszkańcy terenu mogliby aktywnie spędzać czas.

Rysunek 2. Tereny zdegradowane wyznaczone na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Koło na lata 2017-2023 w granicach administracyjnych miasta Koło



Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, na części lub całości obszaru zdegradowanego, który tak jak w przypadku np.: Starego Miasta posiada istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, władze miasta mogą w drodze uchwały ustanowić obszar rewitalizacji, dla którego w dalszej kolejności zostanie opracowany gminny program rewitalizacji.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Koło na lata 2017-2023 jako obszar rewitalizacji wskazano ww. obszary zdegradowane, a ponadto tereny poprzemysłowe (teren po zakładach KORUND, teren w rejonie ulic Toruńska/Zakładowa/Przemysłowa oraz teren w rejonie ulic Toruńska/Towarowa i teren pokolejowy (wieża ciśnienia), cechujące się występowaniem negatywnych zjawisk właściwych dla obszaru zdegradowanego innych niż zjawiska społeczne. Jest to przede wszystkim zły stan techniczny istniejących, często opuszczonych obiektów. Jednocześnie posiadają one duży potencjał w dziedzinie zaspokajania potrzeb społecznych (miejsca pracy, integracja, rozwój przedsiębiorczości).

Głównymi celami działań rewitalizacyjnych na wskazanym obszarze powinny być:

- ochrona i wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego Starego Miasta (na jego terenie zlokalizowane są liczne obiekty zabytkowe),
- odnowienie infrastruktury i zabudowy, w nawiązaniu do gabarytów i formy architektonicznej zabudowy na danym terenie,
- kreowanie przyjaznych i atrakcyjnych dla mieszkańców przestrzeni publicznych,
- rozwój mieszkalnictwa, a także wprowadzanie usług w obrębie najbardziej reprezentacyjnych przestrzeni (w szczególności w pobliżu rynku),
- włączanie społeczności lokalnej i jej aktywnego udziału w planowaniu i realizacji procesów rewitalizacyjnych. Działania w obszarze społecznym polegać będą w pierwszym rzędzie na rozwoju zasobów ludzkich, zapobieganiu wykluczeniu społecznemu, reintegracji społecznej i zawodowej i zapobieganiu patologiom społecznym.

ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznaczonymi w Studium są:

- drogi powiatowe i gminne,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone lokalne obiekty infrastruktury technicznej,
- obszary przestrzeni publicznej wskazane na Rysunku 1.
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty usług publicznych, w szczególności usług: administracji, bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, łączności,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone publiczne obiekty sportowo–rekreacyjne,
- cmentarze,
- obszary publicznej zieleni urządzonej,
- obszary zbiorników retencyjnych wskazanych rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, tereny powierzchniowych wód śródlądowych, obszary zmeliorowane

Lokalizacja inwestycji celu publicznego dopuszczona jest na obszarze całego miasta, także poza wymienionymi wyżej obszarami.

ROZDZIAŁ 9

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI
PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. na terenie miasta Koła nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

ROZDZIAŁ 10

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują określenie w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, oraz obszarów, które wymagają przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art.10 ust. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku czyli uchwalenia studium.

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Do obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, tj.: teren rynku oraz teren sportowo–rekreacyjny oznaczone na Rysunku 1 oraz tereny oznaczone symbolami U1_B i U1_C, na których dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ponadto do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się teren oznaczony symbolem P3_F, dla którego dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska budowa i rozbudowa tego typu zakładów w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi możliwa jest na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

ROZDZIAŁ 11

OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE

Dla znacznej części obszaru miasta obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb. W Studium nie określa się granic obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określone w stosownych uchwałach Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmiany.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W przypadku braku zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 12

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Użytki rolne zajmują na terenie miasta powierzchnię ok. 492 ha, z czego znaczną część stanowią łąki i pastwiska w dolinie Warty – ok. 135 ha. W wyniku zagospodarowania nowych stref zabudowy wyznaczonych w Studium będą one zajmowały powierzchnię ok. 300 ha, a więc ok. 21,5% powierzchni miasta.

Lasy stanowią jedynie 4,6 % powierzchni miasta. Największy kompleks teren leśny położony jest na południe od drogi krajowej nr 92. Poza tym mniejsze kompleksy terenów leśnych i zadrzewionych występują w dolinie Warty, na zachód od Starego Miasta oraz w północno-zachodniej części miasta. Wśród panujących drzewostanów gatunkiem dominującym jest sosna. W Studium zakłada się utrzymanie istniejących obszarów leśnych, ponadto nie przewiduje się powiększenia powierzchni lasów przez zalesianie użytków rolnych.

Zakłada się następujące kierunki i zasady dotyczące kształtowania terenów w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Tereny rolne; tereny łąk, pastwisk i nieużytków; tereny zabudowy zagrodowej:

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej rozbudowę w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- dla rozbudowywanej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją i przetwórstwem rolniczym należy przyjmować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy zagrodowej w ramach stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem MN+RMN;
- na terenach wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako tereny rolne nie należy lokalizować nowej zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem nowych budynków w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej;
- na terenach rolnych, terenach łąk, pastwisk, nieużytków, dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych w tym stawów hodowlanych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa;
- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzenie punktów widokowych;
- zakłada się zachowanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych oraz grup, rzędów i pojedynczych egzemplarzy drzew istniejących w przestrzeni rolnej i na terenach łąk, pastwisk i nieużytków;
- zakłada się zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych w dotychczasowym użytkowaniu, a w szczególności ograniczenie zalesiania terenów użytków zielonych oraz ich przeznaczania na grunty orne.

Tereny wód powierzchniowych – powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony środowiska określonymi w niniejszym Studium i przepisach odrębnych.

Tereny lasów:

- zakłada się zagospodarowanie terenów lasów z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- zakłada się zwiększenie powierzchni lasów na terenie miasta poprzez zalesianie gruntów rolnych w strefie przemysłowej – na terenach Z_{LF},
- na terenach leśnych należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej, również przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe warunki siedliskowe.

ROZDZIAŁ 13

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenie Koła występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Warunkiem uniknięcia ewentualnego zagrożenia powodzią na obszarze zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym tychże wałów, poprzez ich stałą modernizację, mającej na celu eliminację wszelkich uszkodzeń i zniszczeń.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego na terenie miasta Koła zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów (z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny rzecznej oraz służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk), zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, w wyjątkiem związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Na terenie miasta występują również inne ciekі wodne, które są krótkie i na ogół okresowe, jednakże mogące powodować lokalne podtopienia w przypadku silnych opadów deszczu lub wód roztopowych. Najważniejsze z nich to Kanał Lubiny i Kanał Ruskowski.

W celu ochrony przed ewentualnymi, lokalnymi zalewami lub podtopieniami terenów położonych wzdłuż wyżej wymienionych cieków wodnych wskazane jest stosowanie następujących działań:

- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w pasie terenu o szerokości 1,5 m od brzegów cieków wodnych oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów tych cieków wodnych;
- ograniczenie przegradzania koryt cieków wodnych w sposób utrudniający swobodny przepływ wody oraz stosowania działań powodujących zmniejszenie przepustowości tych cieków;
- ograniczenie zabudowywania i utwardzania naturalnych obszarów polderowych i obszarów regularnie podtapianych lub zalewanych przez wody cieków wodnych;
- stosowanie rozwiązań technicznych służących regulacji przepływów w ciekach wodnych oraz zabezpieczenia terenów zalewanych lub podtapianych.

Obszary osuwania się mas ziemnych:

Na terenie miasta Koła nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 14

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze miasta Koła nie występują złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

ROZDZIAŁ 15

**OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE
NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH
HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. Z 2015 R. POZ. 2120)**

Na obszarze miasta Koła nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

ROZDZIAŁ 16

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze miasta Koła wskazuje się następujące tereny przewidziane do rehabilitacji:

- cmentarz ewangelicko–augsburski,
- teren zabudowy śródmiejskiej: w obrębie wyspy, na południe od Mostu Kaliskiego oraz tereny po prawobrzeżnej stronie Warty,
- tereny przy linii kolejowej wskazane do lokalizacji usług oraz terenów zieleni urządzonej, jak również teren miejskiego zakładu energetyki ciepłej,
- osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowane w technologii prefabrykowanej, m.in. przy ul. Włocławskiej, Powstańców Wielkopolskich,

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w Studium zostały włączone do strefy urbanizacji. W obrębie miasta nie wskazuje się terenów przewidzianych do rekultywacji.

ROZDZIAŁ 17

TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (zmienianą kilkakrotnie w 2014 i 2015 r.), na terenie miasta Koło ustanowiono zamknięty teren kolejowy, który obejmuje następujące działki ewidencyjne:

Tabela 3. Tereny zamknięte w Kole

Numer ewidencyjny działki	Powierzchnia [ha]
1	2,3007
1	2,7157
1	1,6710
1	2,0791
1/1	5,4881
1/1	1,8956
2	0,2550
9/1	0,0355
9/2	4,1448
13/1	0,0380
15/4	6,4612
15/8	5,7775
20/1	0,0085
24/1	0,0796
30/4	1,2452
30/5	3,1560
37	4,5998
101/1	0,0252
103/1	0,0816
104/1	0,0914
105/1	0,1473

ROZDZIAŁ 18

**OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI
OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE**

Na terenie miasta Koła nie występują obszary szczególnych zjawisk w zakresie gospodarki przestrzennej lub konfliktów przestrzennych, które należałoby uznać za obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ 19

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

W granicach miasta Koło nie planuje się rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, jednakże północno-wschodnia część miasta znajduje się w zasięgu strefy z obowiązującymi uwarunkowaniami wynikającymi przepisami odrębnymi z zakresu elektrowni wiatrowych. Jest on związany z istniejącymi elektrowniami wiatrowymi w miejscowości Chojny, na terenie gminy wiejskiej Koło. Obszar ten został wyznaczony zgodnie z rysunkiem Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z art. 18, ust.2, pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* oraz zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie uchwały Nr XIX/179/2016 Rady Miejskiej w Kole z dnia 27 stycznia 2016 roku, Burmistrz Koła przystąpił do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła.

Przystąpienie do sporządzenia Studium miasta Koła wynika z opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Koło, która została zatwierdzona uchwałą Nr XVI/143/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 listopada 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Koła. W związku z uznaniem częściowej nieaktualności obowiązującego Studium oraz potrzebą dostosowania go do nowych wymogów prawnych zdecydowano o podjęciu działań zmierzających do zmiany Studium miasta Koła. Celem zmiany było również dostosowanie Studium do aktualnych potrzeb rozwoju miasta.

Głównym założeniem Studium jest rozpoznanie i scharakteryzowanie wszelkich uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych miasta Koła. Analiza istniejących uwarunkowań pozwoliła na określenie długoterminowych kierunków rozwoju gminy. Studium stanowi dokument planistyczny, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Dane charakteryzujące przedstawione zagadnienia pozyskano między innymi z: Urzędu Miejskiego w Kole, oficjalnej strony internetowej miasta, Starostwa Powiatowego w Kole, Głównego Urzędu Statystycznego oraz z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W trakcie prac nad niniejszym Studium – w oparciu o poszerzoną wiedzę źródłową – sformułowano zapis uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru miasta. Dokument ten stanowi podstawę dla władz samorządowych, na podstawie, którego prowadzona będzie polityka i strategia działań nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które pośrednio lub bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno – przestrzennego. Kierunki rozwoju gminy określone w studium stanowią będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru miasta, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogów ładu przestrzennego, śląskiego. Wyznaczono obszary urbanizacji zawierające:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) –ok. 276 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MN+RMN) – ok. 50,7 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU)– ok. 4 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – ok. 44,5 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU) – ok. 3 ha,
- tereny śródmieścia (MWUŚ) – ok. 100,5 ha,
- tereny zabudowy usługowej (U) – ok. 99 ha,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU) – ok. 2 ha,
- tereny przemysłowe (P) – ok. 227 ha,
- rezerwowe tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (RMN) – ok. 18 ha,
- teren domu pomocy społecznej i szpitala (UZS) – ok. 6 ha,
- tereny usług sportu i rekreacji (US) – ok. 18 ha,
- tereny infrastruktury technicznej (IT) – ok. 16,5 ha,
- tereny cmentarzy (ZC) – ok. 7,5 ha,

- tereny ogrodów działkowych (ZD) – ok. 7 ha,
- tereny zieleni urządzonej (ZP) – ok. 67,5 ha.

Przyjęto zasadę, że budynki powinny być lokalizowane w obszarach urbanizacji. Poza strefami rozwoju zabudowy wskazano obszary przestrzeni publicznej i kierunki ich zagospodarowania, obszary zdegradowane oraz obszary wymagające rehabilitacji.

Jako tereny otwarte powinien pozostać zachowany obszar zajmujący około 30% powierzchni miasta zajęty przez:

- tereny upraw rolnych, sady i ogrody,
- tereny zieleni otwartej (łąki, pastwiska, nieużytki),
- wody,
- lasy i parki leśne.

W Studium uwzględniono zarówno istniejące formy ochrony przyrody, jak i projektowane formy ochrony przyrody (objęcie ochroną jako pomniki przyrody wskazanych w studium drzew). Dopuszczono zalesianie terenów rolnych w północno-zachodniej części miasta – w strefie „F”.

W granicach miasta zlokalizowana jest strefa objętego ochroną układu urbanistycznego, a także szereg obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych Gminną Ewidencją Zabytków. W związku z ich występowaniem w Studium określono zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

W Studium zaproponowano modernizację układu drogowego oraz jego rozbudowę w obrębie obszarów przeznaczonych do urbanizacji. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wskazano przede wszystkim konieczność skanalizowania i zwodociągowania wszystkich terenów zabudowanych w mieście. Dopuszcza się również możliwość rozwoju sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom miasta na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych dla miasta jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb miasta gospodarki przestrzennej. W Studium rekomenduje się opracowanie planów miejscowych docelowo dla całego miasta, a w pierwszej kolejności dla obszarów urbanizacji.

Zgodnie z wymogami 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* równoległe z opracowaniem niniejszego studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.