

**UCHWAŁA NR XXVI/167/2026
RADY GMINY W KOLE**

z dnia 24 czerwca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów
w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku uchwałą Nr LII/351/2023 z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Leśnica, Powiercie Kolonia, Ruchenna Rada Gminy w Kole uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna – część A nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło uchwalonego uchwałą Nr XXV/150/2001 Rady Gminy w Kole z dnia 1 lutego 2001 r, zmienionego uchwałami: Nr XXIX/164/05 Rady Gminy w Kole z dnia 30 września 2005 r., uchwałą Nr VIII/55/2015 Rady Gminy w Kole z dnia 27 maja 2015 r., uchwałą Nr XXXIII/279/2017 Rady Gminy Koło z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą Nr LIII/350/2023 Rady Gminy w Kole z dnia 30 maja 2023 r.

2. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna część A” zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 oraz w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 3, 4, 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 7;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 8.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są ustaleniami planu: granice obszaru objętego planem; symbole terenów; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia; oznaczenie linii kolejowej przylegającej do granicy obszaru; oznaczenie drogi krajowej; oznaczenie drogi wojewódzkiej; oznaczenie drogi powiatowej; oznaczenie drogi gminnej; ujęcie wód termalnych Koło GT-1; granice potencjalnego obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Koło GT-1; cały obszar znajduje się w granicach potencjalnego obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Koło GT-1; granice udokumentowanego złoża wód termalnych „Koło GT-2” pokrywające się z granicami obszaru górniczego dla ujęcia wód termalnych „Koło GT-2”; teren górniczy Koło nr 1; granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Turek –

Konin – Koło; cały obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin – Koło; granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu istniejących elektrowni wiatrowych - linie wyznaczające odległość 700 m od okręgów, których promienie są równe połowie średnic wirników istniejących elektrowni wiatrowych a środki są środkami okręgów opisanych na obrysie wież, w granicach których zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej, dopuszcza się ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remonty lub zmiany sposobu użytkowania części takich budynków.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz od strony terenów podlegających ochronie akustycznej dopuszcza się w szczególności: remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi lub terenu, lokalizację dojazdów, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, małej architektury, zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, taras, podest oraz lokalizację obiektów budowlanych za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych wydawaną w trybie art. 43 ust 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889); przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w szczególności ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1247 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć sposób lub sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami podstawowymi terenów;
- 6) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 7) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa, dojazdy, dojścia, miejsca parkowania, zieleni urządzonej;
- 8) istniejących budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – należy przez to rozumieć istniejące oraz realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, oraz objęte obowiązującą decyzją o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

- 9) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazany na rysunku planu symbol przeznaczenia.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia i obiekty pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego; dopuszcza się ich realizację na działkach odrębnych w odniesieniu do których nie mają zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

2. Plan wyznacza tereny: 1KDR, 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KD, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 1IE, 1WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS przeznaczone wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Na terenie objętym planem w obrębie Ruchenna po południowej stronie drogi powiatowej nr 3409P, w trzech kolejnych zbiornikach wodnych od terenów kolejowych oznaczonych symbolami 2WS, 3WS, 4WS stwierdzono obecność podlegających ochronie gatunkowej płazów bezogonowych i gadów: podlegającego ścisłej ochronie gatunkowej i ochronie czynnej kumaka nizinnego - *Bombina bombina* oraz częściowej ochronie zaskrońca zwyczajnego - *Natrix natrix* i żaby wodnej - *Pelophylax esculentus*. Dla ochrony gatunkowej udokumentowanych stanowisk wprowadza się nakaz postępowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2380). Tereny wszystkich zbiorników wodnych we wsi Ruchenna wydziela się jako tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS oraz dla części z nich: 2WS, 3WS, 4WS, 6WS, 8WS, 9WS, 10WS wprowadza się wokół terenów zieleni naturalnej oznaczone symbolem 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN.

2. W przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

3. Część terenów objętych planem przedstawionych na załączniku nr 1 i nr 2 oraz całe tereny przedstawione na załącznikach nr 3, 4 znajdują się obrębzie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin - Koło który jest zbiornikiem wód kredowych. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

4. Na działce o nr ewid. 406/7 w obrębzie Chojny znajduje się ujęcie wód geotermalnych Koło GT-1.

5. Część terenów objętych planem przedstawionych na załączniku nr 1 oraz całe tereny przedstawione na załącznikach nr 2, 3, 4, 5 znajdują się granicach potencjalnego obszaru zasobowego ujęcia "Koło GT-1".

6. Część terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 1 i nr 2 znajduje się w granicach udokumentowanego złoza wód termalnych „Koło GT-2”.

7. Na obszarze planu, znajdują się ciek naturalne: Dopływ z Koła (Kanał Lubiny) oznaczony symbolami 11WS, 12WS, 13WS, 14WS oraz Borkówka – oznaczona symbolem 1WS, a także rowy melioracyjne, dla których ustala się nakaz zachowania funkcji odwadniającej i nawadniającej. Ustala się nakaz stosowania koryt otwartych cieków naturalnych z dopuszczeniem wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta. Dopuszcza się możliwość zarurowania odcinków rowów melioracyjnych.

8. Tereny objęte planem nie są położone w obrębzie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

9. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji składowisk odpadów;
- 2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 3) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi;

§ 11. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami 2U-P, 12U-P, 14U-P, 27U-P dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałych terenach zakazuje się ich realizacji. Zakłady o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy lokalizować zachowując zgodność z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz.641 z późn. zm.), z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie raportu o bezpieczeństwie zakładu o dużym ryzyku (Dz.U. 2016 poz. 287) oraz wymogami organów wskazanych w ww. przepisach odrębnych.

3. Na wszystkich terenach objętych planem oznaczonych symbolami U-P; P-G-IC dopuszcza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach RZ dopuszcza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z produkcją rolną, w szczególności budynków inwentarskich, obiektów chowu i hodowli zwierząt oraz infrastruktury niezbędnej dla ich funkcjonowania. Na terenach PEW dopuszcza się przebudowę istniejących elektrowni wiatrowych, zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na pozostałych terenach zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza budową dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchniach kwalifikujących przedsięwzięcia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Tereny oznaczone symbolami 15MN, 1MN-U-P, 2MN-U-P, 3MN-U-P, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Teren 1ZD kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Tereny oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. W szczególności zabudowę na terenach 9U-P, 23U-P, 26U-P należy zlokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony terenów objętych ochroną akustyczną; w przypadku lokalizowania działalności powodującej hałas przed tak wyznaczonymi liniami zabudowy należy zlokalizować zieleni izolacyjną lub zamiennie ekrany akustyczne, lub należy zastosować oba lub inne środki ochrony akustycznej.

9. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami U-P, MN-U-P, MN-U oraz na terenach 7U, 8U oraz na terenach 1RZ, 2RZ, 3RZ zakazuje się lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynków przeznaczonych na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe. Adaptuje się w planie istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę, przebudowę.

10. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi. Teren 6MN-U należy chronić przed hałasem poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

11. Na obszarze planu ustala się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla istniejących elektrowni wiatrowych - linie wyznaczające odległość 700 m od okręgów, których promienie są równe połowie średnic wirników istniejących elektrowni wiatrowych a środki są środkami okręgów opisanych na obrysie wież, w granicach których zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej, dopuszcza się ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remonty lub zmiany sposobu użytkowania części takich budynków.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarach objętych planem nie występują obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej, brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. W granicach planu nie występują wskazane w studium obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału.

2. Parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę rolniczą i terenów rolnych):

- minimalna powierzchnia działki – 9 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 800.000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 1.243 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiając dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn.zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.). Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zgodnie z art. 16 tej ustawy: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 1 i nr 2 planuje się: z zaprojektowanych węzłów i dróg zbiorczych północnej obwodnicy Koła w ciągu drogi powiatowej nr 3205P - oznaczonej symbolem 1KDG i 2KDG, istniejącymi zjazdami z drogi wojewódzkiej nr 270 oznaczonej symbolem 3KDG, zjazdami z drogi powiatowej 3409P oznaczonej symbolem 1KDZ, zjazdami z projektowanych dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR. W rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej z linią kolejową nr 3 planuje się teren komunikacji drogowej 1KD stanowiący rezerwę terenu dla przyszłej przebudowy skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogami 3KDD, 10KDL oraz z linią kolejową.

3. Obsługę komunikacyjną terenu przedstawionego na załączniku nr 3 ustala się projektowanym terenem komunikacji wewnętrznej, mającym zjazd z drogi krajowej nr 92 na wysokości działki o nr ewid. 66 w obrębie Chojny. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej stanowi kontynuację drogi wewnętrznej projektowanej w planie obowiązującym na działkach sąsiednich.

4. Obsługę komunikacyjną terenu przedstawionego na załączniku nr 4 ustala się zjazdami z drogi powiatowej nr 3403P.

5. Obsługę komunikacyjną terenu przedstawionego na załączniku nr 5 ustala się zjazdem z drogi wewnętrznej – ulicy Magicznej.

§ 15. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) Na terenie planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 5) Ścieki przemysłowe po ich podczyszczeniu do wartości określonych w przepisach odrębnych oraz ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.
- 6) Na terenie planu ustala się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu: na powierzchni biologicznie czynnej, do zbiorników wód opadowych i roztopowych oraz do dołów chłonnych lub do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ do odbiornika oraz do szczelnych systemów kanalizacyjnych. Konieczne jest spełnienie wymogów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019 poz. 1311).
- 7) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 8) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

§ 17. 1. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodinnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych oraz jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

3. Na terenach PEW potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum jedno miejsce postojowe na jednym terenie.

4. Potrzeby parkingowe dla terenu IIE należy realizować w pasie drogowym drogi publicznej lub na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów.

§ 19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni, dopuszcza się do 40 % powierzchni kondygnacji budynku pokrycie dachem płaskim od 0 stopni do 15 stopni.
- 2) Dla pozostałych rodzajów budynków, poza terenami ogrodów działkowych, ustala się dachy płaskie, strome (jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe), łukowe, kopułowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 80 stopni.

§ 20. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN

§ 21. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25.
- 2) Na każdej działce budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na przeznaczenie uzupełniające musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 3) Na terenie 2MN zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 15MN

§ 23. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 15MN przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające: teren usług.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **15MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 9,5 m; maksymalna wysokość budowli – 10,5 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,01 do 1,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 4) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia zabudowy budynków o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni wszystkich budynków na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji oznaczonych symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P, 3MN-U-P

§ 25. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U-P, 2MN-U-P, 3MN-U-P**

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, garaży i parkingów;
- przeznaczenie wykluczone: tereny gospodarowania odpadami; zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN-U-P, 2MN-U-P, 3MN-U-P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) W ramach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptuje się z planie istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę. Dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Przeznaczenie usługowe obejmuje tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.
- 3) Przeznaczenie produkcyjne obejmuje tereny produkcji przemysłowej, tereny produkcji energii, w szczególności elektrowni słonecznych, tereny składów i magazynów. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
- 4) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 11,5 m; maksymalna wysokość budowli – 15,0 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5;
- 5) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 6) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U

§ 27. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, usług turystyki, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, gospodarowania odpadami; zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne; zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej – budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę ich powierzchni użytkowej.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) W ramach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptuje się z planie istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę. Dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 9,5 m; maksymalna wysokość budowli – 10,5 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 3) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 4) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową jednorodziną i usługową można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 5MN-U

§ 29. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **5MN-U** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, dojazd;
- przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, usług turystyki, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, gospodarowania odpadami; zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne; zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej – budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę ich powierzchni użytkowej.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **5MN-U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) W ramach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptuje się z planie istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę. Dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Przeznaczenie usługowe obejmuje tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.
- 3) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 9,5 m; maksymalna wysokość budowli – 10,5 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

- 4) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 5) Funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 7U, 8U

§ 31. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U, 3U, 4U, 7U, 8U przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, gospodarowania odpadami; zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe, zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, 7U, 8U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 9,5 m; maksymalna wysokość budowli – 10,5 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 2) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonych symbolami 5U, 6U

§ 33. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 5U, 6U przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, dojazdy;
- przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, gospodarowania odpadami; zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe, zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 5U, 6U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 9,5 m; maksymalna wysokość budowli – 10,5 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 2) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług lub produkcji oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P, 12U-P, 13U-P, 14U-P, 15U-P, 16U-P, 17U-P, 18U-P, 19U-P, 20U-P, 21U-P, 22U-P, 23U-P, 24U-P, 25U-P, 26U-P, 27U-P, 28U-P, 29U-P

§ 35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P, 12U-P, 13U-P, 14U-P, 15U-P, 16U-P, 17U-P, 18U-P, 19U-P, 20U-P, 21U-P, 22U-P, 23U-P, 24U-P, 25U-P, 26U-P, 27U-P, 28U-P, 29U-P przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, garaży i parkingów, drogi wewnętrzne, dojazdy, urządzenie melioracji wodnych;
- przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, składowiska odpadów, usług turystyki, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P, 12U-P, 13U-P, 14U-P, 15U-P, 16U-P, 17U-P, 18U-P, 19U-P, 20U-P, 21U-P, 22U-P, 23U-P, 24U-P, 25U-P, 26U-P, 27U-P, 28U-P, 29U-P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie usługowe obejmuje w szczególności: tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.
- 2) Przeznaczenie produkcyjne obejmuje w szczególności: tereny produkcji przemysłowej, tereny produkcji energii, w szczególności elektrowni słonecznych, tereny składów i magazynów. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
- 3) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków i budowli na terenach **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P, 12U-P, 13U-P, 14U-P, 15U-P, 16U-P, 17U-P, 19U-P, 20U-P, 21U-P, 22U-P, 23U-P, 24U-P, 25U-P, 26U-P, 27U-P, 28U-P, 29U-P** – 65,5 m; maksymalna wysokość budynków i budowli na terenie **18U-P** – 15,0 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 2,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.
- 4) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 1) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i produkcyjną można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM**

§ 37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- przeznaczenie wykluczone: teren gospodarowania odpadami.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 10 m; maksymalna wysokość budowli – 14 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 2,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7;
- 2) Na terenie **8RZM** zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej.

Rozdział 17. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1RZ

§ 39. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§ 40. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Dla każdej działki obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 10 m; maksymalna wysokość budowli – 14 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 2,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

Rozdział 18. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolami 2RZ, 3RZ

§ 41. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **2RZ, 3RZ** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§ 42. Na terenach **2RZ, 3RZ** zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych.

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2RZ, 3RZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Dla każdej działki obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 10 m; maksymalna wysokość budowli – 14 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 2,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

Rozdział 19. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów gruntów rolnych oraz upraw oznaczonych symbolem 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN

§ 44. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§ 45. Na terenach zakazuje się realizacji zabudowy.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów istniejących elektrowni wiatrowych oznaczonych symbolami 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW, 9PEW, 10PEW, 11PEW, 12PEW

§ 46. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW, 9PEW, 10PEW, 11PEW, 12PEW** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: istniejące tereny elektrowni wiatrowych;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW, 9PEW, 10PEW, 11PEW, 12PEW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenach adaptuje się istniejące elektrownie wiatrowe; linie rozgraniczające tereny to okręgi, których promienie są równe połowie średnic wirników wraz z łopatami, a środki są środkami okręgów opisanych na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowe; Dopuszcza się przebudowy, remonty oraz wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni, z wyłączeniem działań

prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia ich oddziaływań na środowisko

- 2) Adaptuje się w planie istniejące gabaryty oraz moc elektrowni wiatrowych; Elektrownie wiatrowe mają na poszczególnych terenach następujące moce, całkowite wysokości i połowy średnic wirników wraz z łopatom:
- 1PEW: 800 kW; wysokość całkowita 99,7 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 26,5 m;
 - 2PEW: 800 kW; wysokość całkowita 99,7 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 26,5 m;
 - 3PEW: 1,5 MW; wysokość całkowita 128,35 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 33,0 m;
 - 4PEW: 450 kW; wysokość całkowita 68,45 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 18,0 m;
 - 5PEW: 450 kW; wysokość całkowita 68,45 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 18,0 m;
 - 6PEW: 800 kW; wysokość całkowita 99,7 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 26,5 m;
 - 7PEW: 800 kW; wysokość całkowita 99,7 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 26,5 m;
 - 8PEW: 2MW; wysokość całkowita 150,0 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 45,0 m;
 - 9PEW: 450 kW; wysokość całkowita 70,75 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 18,0 m;
 - 10PEW: 450 kW; wysokość całkowita 70,75 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 18,0 m;
 - 11PEW: 450 kW; wysokość całkowita 70,75 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 18,0 m;
 - 12PEW: 2MW; wysokość całkowita 150,0 m; połowa średnicy wirnika z łopatom 45,0 m;
- 3) Na obszarze planu ustala się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla istniejących elektrowni wiatrowych - linie wyznaczające odległość 700 m od okręgów, których promienie są równe połowie średnic wirników istniejących elektrowni wiatrowych a środki są środkami okręgów opisanych na obrysie wież, w granicach których zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej, dopuszcza się ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remonty lub zmiany sposobu użytkowania części takich budynków.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu produkcji lub górnictwa i wydobywania lub ciepłownictwa oznaczonego symbolem 1P-G-IC

§ 48. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1P-G-IC** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania lub ciepłownictwa;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej.

§ 49. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1P-G-IC** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

- 1) Na terenie ustala się eksploatację wód termalnych ze złoża metodą otworów wiertniczych, wydobywanie lub zatłaczanie wód termalnych istniejącym otworem na terenie górnictwem Koło GT-1.
- 2) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość budynków – 15 m; maksymalna wysokość budowli – 65,5 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 2,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.
- 3) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 4) Na każdej działce budowlanej funkcję produkcji lub górnictwa i wydobywania lub ciepłownictwa można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem 1ZD

§ 50. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej; na terenie ogólnym dopuszcza się budowę budynku świetlicy oraz obiektu higieniczno-sanitarnego dla działkowców lub jednego budynku łączącego obie te funkcje oraz oświetlenie terenu.
- przeznaczenie wykluczone: teren produkcji, usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 51. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZD** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu obowiązują przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1073), w szczególności dopuszcza ona wysokość wolno stojących budynków rekreacyjno-wypoczynkowych lub innych obiektów budowlanych spełniających taką funkcję z dachami płaskimi o wysokości do 4 m oraz z dachami stromymi o wysokości do 5 m.
- 2) Dla terenu **1ZD** obowiązują:
 - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 11,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,50;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,05 do 0,2;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,2.
- 3) Powierzchnia terenu wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami 1WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS

§ 52. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **1WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - ciek naturalne;
- przeznaczenie uzupełniające: urządzenia melioracji wodnych, zjazdy, przepusty infrastruktury technicznej.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS** ustala się zakaz przeznaczenia pod zabudowę, poza możliwością robót związanych z utrzymywaniem cieków, budowy urządzeń melioracji wodnych, budowy zjazdów na działki oraz przepustów infrastruktury technicznej. Poza zjazdami zakazuje się zaruwowania cieków.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS

§ 54. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stawy ziemne.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** ustala się zakaz przeznaczenia terenów pod zabudowę poza możliwością robót związanych z utrzymywaniem stawów.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN.

§ 56. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej: zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się zakaz przeznaczenia terenów pod zabudowę, poza możliwością budowy urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. Zakazuje się utwardzeń terenów. Tereny ZN w sąsiedztwie cieków i stawów należy utrzymywać w sposób nie zagrażający ekosystemom biotycznym.

Rozdział 26.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP

§ 58. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie uzupełniające: zjazdy, podziemne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP ustala się zakaz przeznaczenia terenów pod zabudowę, poza możliwością budowy urządzeń melioracji wodnych, zjazdów na działki, podziemnych sieci infrastruktury technicznej. Poza zjazdami oraz urządzeniami melioracji wodnych zakazuje się utwardzeń terenów. Tereny ZP w sąsiedztwie cieków należy utrzymywać w sposób nie zagrażający ekosystemom biotycznym.

Rozdział 27.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L

§ 60. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1L, 2L, 3L, 4L, 5L ustala się zakaz wprowadzania obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567 z późn. zm.), poza realizacją linii podziału przestrzennego lasu, urządzeń melioracji wodnych, miejsc do składowania drewna, dróg leśnych, linii dla przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej oraz dla sieci telekomunikacyjnych z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Nasadzeń nie można wykonywać w pasach technologicznych istniejących linii elektroenergetycznych.

Rozdział 28.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego symbolem 1KDR

§ 62. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDR przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§ 63. Teren obejmuje drogę krajową nr 92 wraz z terenem skrzyżowania z północną obwodnicą Koła w ciągu drogi powiatowej nr 3205P. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 29.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi głównej oznaczonego symbolami 1KDG, 2KDG

§ 64. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG przeznaczenie: teren drogi głównej.

§ 65. Teren obejmuje północną obwodnicę Koła w ciągu drogi powiatowej nr 3205P. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 30.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 3KDG

§ 66. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 3KDG przeznaczenie: teren drogi głównej.

§ 67. Teren obejmuje istniejącą drogę wojewódzką nr 270. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 31.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ

§ 68. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

§ 69. Teren obejmuje istniejącą drogę powiatową nr 3409P. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 32.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL

§ 70. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL przeznaczenie: tereny dróg lokalnych.

§ 71. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 33.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD

§ 72. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

§ 73. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 34.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR

§ 74. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych.

§ 75. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

§ 76. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Całe tereny można utwardzić.

Rozdział 35.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem 1KD

§ 77. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KD przeznaczenie: tereny komunikacji publicznej.

§ 78. Teren przeznaczony jest dla przyszłej przebudowy skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogami 3KDD, 10KDL oraz z linią kolejową. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 36.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu elektroenergetyki oznaczonego symbolem 1IE

§ 79. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1IE przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

§ 80. Dla każdej działki budowlanej obowiązuje: maksymalna wysokość zabudowy – 6 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,00; wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

DZIAŁ III.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 37.

Ustalenia końcowe

§ 81. Dla terenów przeznaczonych na cele publiczne uchwała się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. Dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koło.

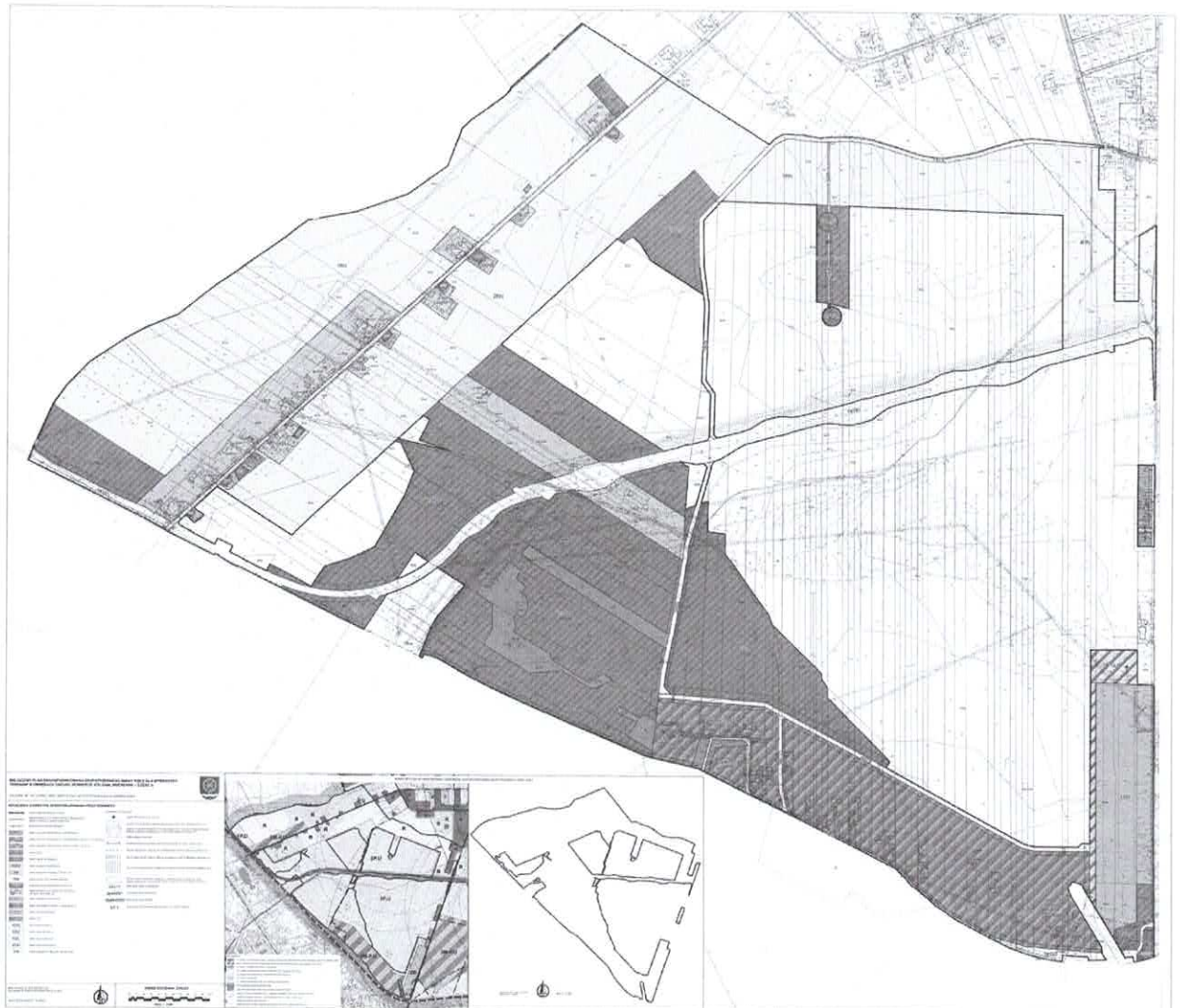
§ 83. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kole.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Kole

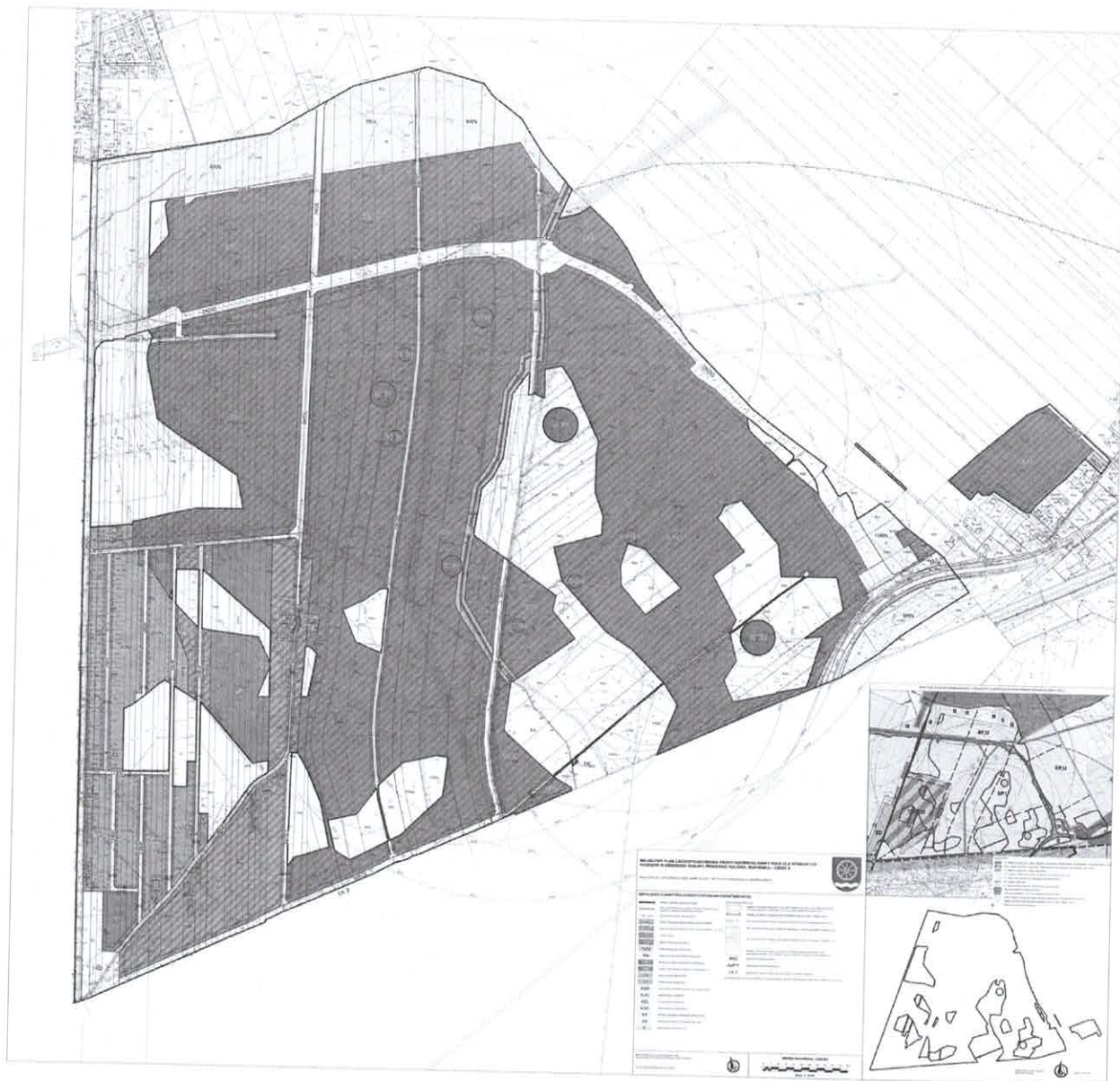

Radosław Małecki

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/167/2026
Rady Gminy w Kole
z dnia 24 czerwca 2026 r.



**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Radosław Małecki
Radosław Małecki

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/167/2026
Rady Gminy w Kole
z dnia 24 czerwca 2026 r.

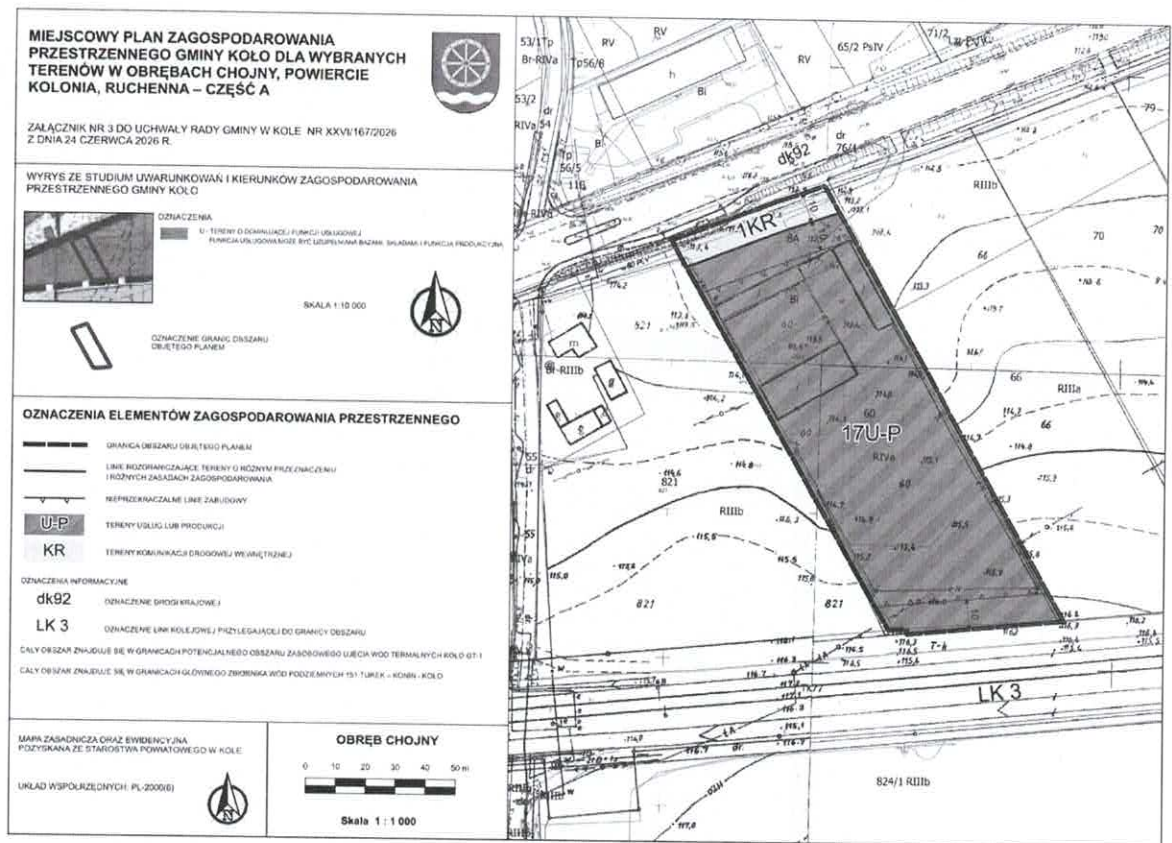


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Radosław Matecki
Radosław Matecki

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/167/2026

Rady Gminy w Kole

z dnia 24 czerwca 2026 r.

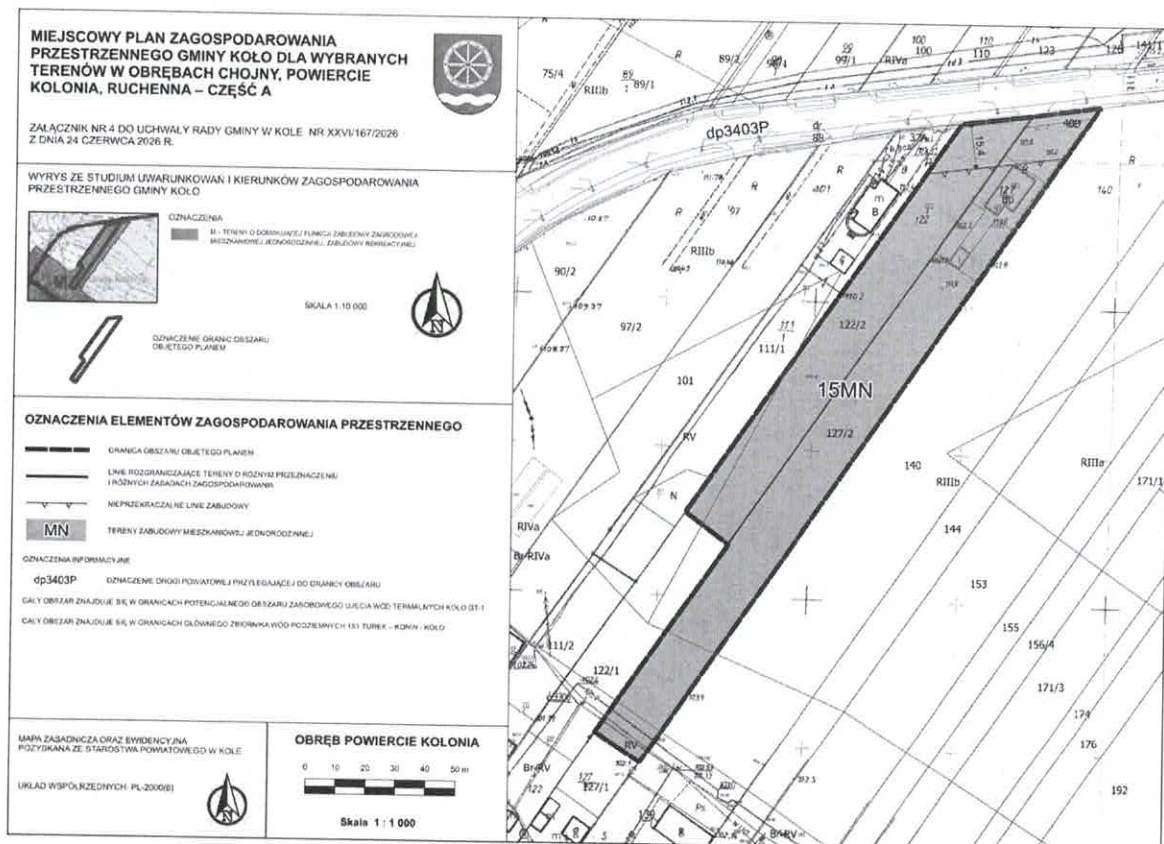


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Radostaw Malecki
Radostaw Malecki

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/167/2026

Rady Gminy w Kole

z dnia 24 czerwca 2026 r.

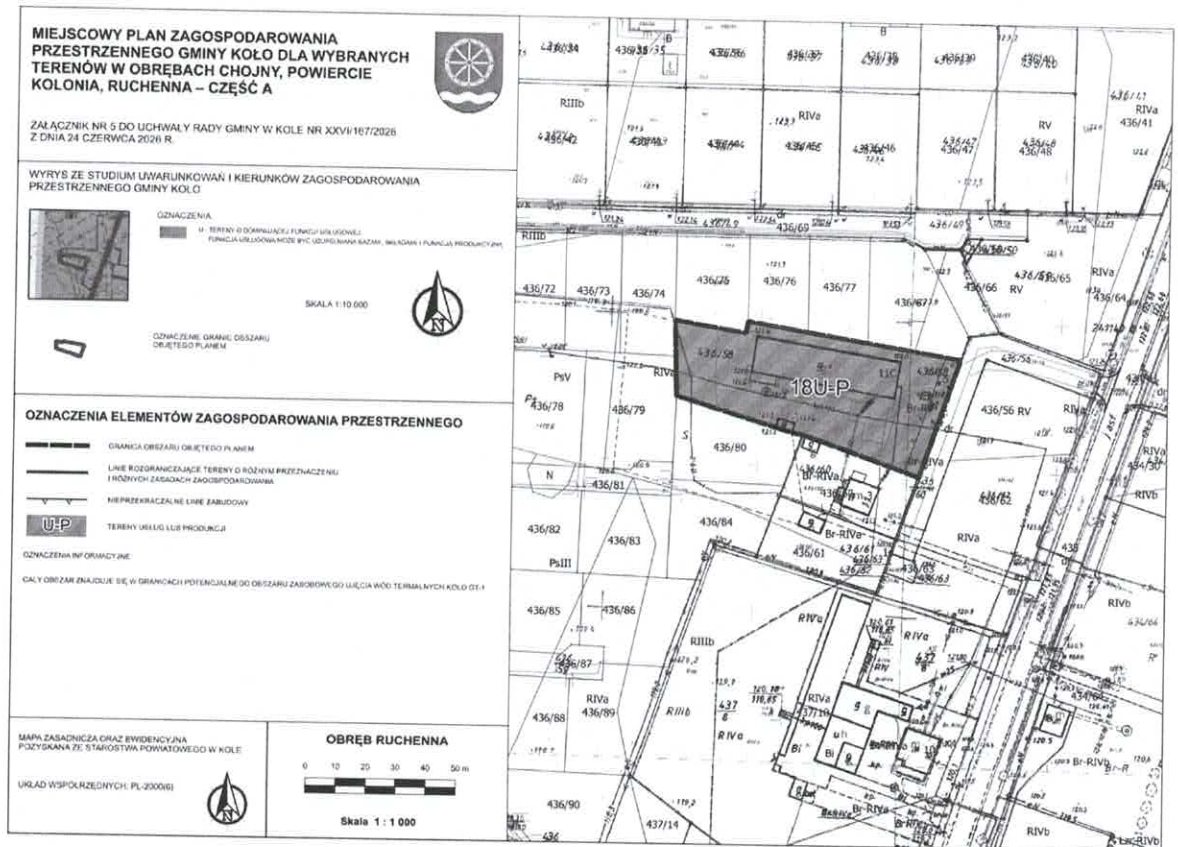


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Radosław Małowski
Radosław Małowski

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/167/2026

Rady Gminy w Kole

z dnia 24 czerwca 2026 r.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Radosław Matecki
Radosław Matecki

Załącznik nr 6

do uchwały Nr XXVI/167/2026

Rady Gminy w Kole

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy w Kole rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna został wyłożony do publicznego wglądu w okresie w dniach od 30.04.2026 r. do 21.05.2026 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.05.2026 r. Uwagi do planu można było składać do dnia 05.06.2026 r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy uwagi, które pozytywnie rozpatrzył Wójt Gminy.

Załącznik nr 7
do uchwały Nr XXVI/167/2026
Rady Gminy w Kole
z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy w Kole rozstrzyga, co następuje:

1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Finansowanie budowy dróg, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej podlega zasadom ustawy o finansach publicznych, przy czym:
 - 1) Rada Gminy podejmie uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej, jeżeli gmina będzie posiadała środki finansowe przeznaczone na ten cel,
 - 2) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków inwestycyjnych w roku budżetowym,
 - 3) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomioną prognozę w zakresie ww. zadań w wysokości umożliwiającej ich terminowe zakończenie,
 - 4) zmiana kwot wydatków na realizację ww. zadań następuje w drodze uchwały Rady Gminy zmieniającej zakres ww. zadań lub wstrzymującej ich wykonywanie,
 - 5) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
 - 6) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

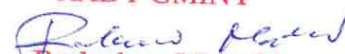

Radosław Małecki

Załącznik nr 8
do uchwały Nr XXVI/167/2026
Rady Gminy w Kole
z dnia 24 czerwca 2026 r.

Zalacznik8.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę.**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**


Radostaw Małeckie

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna – część A

Przystąpienie do sporządzenia planu zainicjowała uchwała Rady Gminy w Kole Nr LII/351/2023 z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Leśnica, Powiercie Kolonia, Ruchenna. Celem sporządzenia planu jest przede wszystkim ustalenie przebiegu projektowanej północnej obwodnicy Koła w ciągu drogi powiatowej nr 3205P oraz ustalenie lokalizacji przy niej nowych terenów przeznaczonych pod szeroko rozumianą aktywizację gospodarczą, które mogą powstać dzięki jej budowie. Na terenie gminy Koło brak terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy produkcyjnej oraz usług, także na terenie otoczonego przez gminę miasta Koła przestrzeń dla rozwoju przemysłu jest bardzo ograniczona. Sporządzenie planu ma zabezpieczyć tereny na te cele w dłuższej perspektywie czasowej. Opracowanie planu ograniczy rozwój funkcji, które powodowałyby przyszłe ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy produkcyjnej oraz rozwój systemu komunikacji. Plan realizuje także wnioski właścicieli gruntów, które zostały wskazane do realizacji przy podejmowaniu Uchwały Nr XLIII/286/2022 Rady Gminy w Kole z dnia 16 sierpnia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło. Na terenach przy projektowanej obwodnicy Koła znajdują się elektrownie wiatrowe. Analizując zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, stwierdzono, iż w planie, zgodnie z ustaleniami studium, nie będą lokalizowane nowe elektrownie wiatrowe. Z uwagi na odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej od istniejących elektrowni wiatrowych uznano że brak jest możliwości działań prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia oddziaływań elektrowni wiatrowych na środowisko. Na wstępie ustalono, iż plan może jedynie dopuścić przeprowadzenie ich przebudowy, remontów oraz wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni, z wyłączeniem działań prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia ich oddziaływań na środowisko. W związku z powyższym uznano, iż procedura sporządzenia planu nie podlega zasadom proceduralnym dotyczącym lokalizacji elektrowni wiatrowych ustalonych w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz.U. z 2021r. poz. 724 ze zm.), w szczególności nie podlega zasadom i sposobom konsultowania ze społecznością lokalną lokalizowania elektrowni wiatrowych. Odległości budynków mieszkalnych i o funkcji mieszanej a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od istniejących elektrowni wiatrowych na terenach nie posiadających planów są regulowane ustawowo, w szczególności granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu istniejących elektrowni wiatrowych to linie wyznaczające odległość 700 m od okręgów, których promienie są równe połowie średnic wirników istniejących elektrowni wiatrowych a środki są środkami okręgów opisanych na obrysie wież. W tych granicach istnieje ustawowy zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków o funkcji mieszanej, to jest budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej, dopuszcza się ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remonty lub zmiany sposobu użytkowania części takich budynków.

W granicach stref ochronnych zachowują ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Brak potrzeby i brak podstaw dla opracowywania planu obejmującego całe strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla istniejących elektrowni wiatrowych. Potwierdzają to sporządzane plany obejmujące części terenów w granicach stref ochronnych istniejących elektrowni wiatrowych a także uzasadnienia do ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz jej zmiany. W uzasadnieniu do zmiany ustawy ustawodawca stwierdził iż „*Celem dokonywanej zmiany przepisów jest ułatwienie realizacji inwestycji w zakresie lądowych elektrowni wiatrowych w gminach, które wyrażają wolę lokowania takiej infrastruktury, przy zachowaniu maksymalnego bezpieczeństwa eksploatacji oraz zapewnienia pełnej informacji o planowanej inwestycji dla mieszkańców okolicznych terenów. 1. Głównym założeniem projektu jest utrzymanie podstawowej zasady lokowania nowej elektrowni wiatrowej, stanowiącej, że nowa elektrownia wiatrowa może być lokowana wyłącznie na podstawie MPZP.*” Analizując zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopień

zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, stwierdzono, iż w planie konieczne będzie uwzględnienie art. 4 ust.4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych nakazującego zachowanie odległości nie mniejszej niż 700 m „w przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej”.

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Leśnica, Powiercie Kolonia, Ruchenna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Kolskiego. Zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Dnia 13.06.2023 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie dnia 20.06.2023 r. ukazało się w miejscowej prasie - „Przeglądzie Kolskim”. Tej samej treści obwieszczenie umieszczono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 11.07.2023 r. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych. Podczas sporządzania projektu planu zdecydowano o dopuszczonym w uchwale inicjującej etapowaniu planu, podziale na część A i część B. projekt planu - części A przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wysłane do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 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. Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Tereny objęte planem wymagały uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Dnia 5 października 2023 r. złożono wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie tej zgody. Marszałek Województwa Wielkopolskiego dnia 21 listopada 2023 r. zwrócił się o opinię w tej sprawie wyrażenia zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów do Wielkopolskiej Izby Rolniczej. Wielkopolska Izba Rolnicza dnia 12 grudnia 2023 r. zaopiniowała wniosek negatywnie. WIR stwierdziła między innymi iż „w pierwszej kolejności, na cele aktywizacji gospodarczej powinny być przeznaczane grunty niskich klas bonitacyjnych oraz nieużytki, które z agrotechnicznego punktu widzenia nie dają gwarancji uzyskania plonów w wysokości pokrywającej zwrot poniesionych kosztów. Dodatkowo proponowane przeznaczenie gruntów pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą, może spowodować w przyszłości wystąpienie lokalnych konfliktów mieszkańców, niezadowolonych z sąsiedztwa działalności firm i związanym z tym transportem materiałów i produktów. Mając również na względzie ewentualne przyszłe konflikty przestrzenne, jakie mogą zaistnieć ze względu na rozbieżność potrzeb i zasad funkcjonowania wskazanych stref na cele nierolnicze, nie jest zasadne odrolnienie przedmiotowego terenu. Ponadto wśród lokalnych rolników występuje duże zainteresowanie zakupem gruntów rolnych, gdyż ze względu na intensywną produkcję zwierzęcą, lokalna baza paszowa jest niewystarczająca. Dlatego też wyłączenie cennych gruntów rolniczych z produkcji byłoby działaniem niegospodarnym, w pływającym na ograniczenie bezpieczeństwa żywnościowego.” Marszałek Województwa Wielkopolskiego nie stwierdził nieprawidłowości formalnych we wniosku, przesłał wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 29 lutego 2024 r., po upływie niemal pięciu miesięcy od dnia złożenia wniosku, mimo, że termin zawity, wskazany w art. 4 ust. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych na „przekazanie wniosku odpowiedniemu ministrowi” wynosi do 30 dni od chwili złożenia wniosku przez wójta. Przekazał wniosek opiniując go negatywnie. Marszałek Województwa Wielkopolskiego stwierdził, iż „na cele lokalizacji planowanej zabudowy powinny w pierwszej kolejności przeznaczone grunty słabszych klas, których w ogólnej powierzchni planu jest znacząco więcej.(...) Ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostaje w konflikcie zarówno z interesem poszczególnych właścicieli nieruchomości zainteresowanych, w następstwie zmiany przeznaczenia, możliwością zagospodarowania tych nieruchomości, jak i ogólnym interesem gmin,

związanych z umożliwieniem procesów urbanistycznych. Fakt ustanowienia przez ustawodawcę instrumentów prawnych przewidujących ochronę gruntów rolnych i leśnych świadczy o tym, że wskazane wyżej interesy właścicieli nieruchomości oraz gminy, nie pozostają w automatyczny sposób w pozycji nadrzędnej w stosunku do potrzeb ochrony.

W świetle regulacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych interesy te mogą zatem doznawać uzasadnionych ograniczeń."

Wójt Gminy Koło nie zgodził się z argumentacją Wielkopolskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Wielkopolskiego. W szczególności nie zgodził się z twierdzeniem, że na terenie gminy Koło i w sąsiedztwie miasta można znaleźć tereny na których na niskich klasach gleb można lokalizować tereny produkcyjne i usługowe. Tereny produkcyjno-usługowe zlokalizowano w projekcie planu przy budowanej obwodnicy miasta Koła, w sposób celowy, oszczędny i głęboko przemyślany. Będą tworzyć jedną jednostkę przestrzenną wraz z terenami produkcyjnymi miasta. Nie można ich zlokalizować na terenach cennych przyrodniczo w dolinie Warty oraz w oddaleniu od dróg lub na terenach zagrożonych powodzią. Wniosek zawierał szeroką argumentację zasadności przeznaczenia terenów przy obwodnicy pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą. Dobrze skomunikowana, zwarta przestrzennie i o jednorodnym przeznaczeniu jednostka nie będzie powodować konfliktów przestrzennych. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi najpierw zwrócił wniosek ingerując w ustalenia planu, żądając ich zmiany, następnie kilkakrotnie wzywał tutejszy organ do składania dowodów w postaci udzielonych pozwoleń na budowę oraz składania wyjaśnień. Ostatecznie wniosek uzupełniony dnia 6 lutego 2025 r. obejmował 258,6219 ha gruntów klasy III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 26 marca 2025 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o powierzchni 26,7099 ha, odmówił wyrażenia zgody na 231,9120 ha. Następnie dnia 9 kwietnia 2025 r. Wójt Gminy Koło zwrócił się o ponowne rozpatrzenie wniosku. Po kilkakrotnym przedłużaniu postępowania dnia 25 listopada 2025 r. do tutejszego urzędu wpłynęła decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymująca w mocy decyzję z dnia 26 marca 2025 r. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi spowodowała konieczność ograniczenia terenów objętych planem. Grunty klasy III, dla których brak zgody na przeznaczenie nierolnicze zostawiono poza terenami objętymi planem. Część terenów to zwarte przestrzenie gruntów rolnych, część to niewielkie enklawy. Uznano, iż istnieje możliwość ich uprawy, także enklaw rolniczych. Właściciele gruntów będą sami decydowali o przeznaczeniu terenów, z pewnością także część terenów przeznaczona pod zabudowę jeszcze długo pozostanie w użytkowaniu rolniczym. Zgodnie z obowiązującym prawem w przypadku sprzedaży działek, które są w części przeznaczone w planie pod zabudowę a w części pod uprawy rolne, do gruntów rolnych należy pozostawić dostęp w postaci służebności dojazdu. Wobec braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na nierolnicze przeznaczenie terenów w obrębie Leśnica, ograniczono obszar objęty planem. Na podstawie art. 67 ust.3 pkt 4 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) do procedury sporządzania projektów planów miejscowych, do których przystąpiono przed 24 września 2023 r. co do zasady stosuje się dotychczasowe przepisy dotyczące procedury planistycznej, w tym w zakresie partycypacji społecznej. Wyjątek od tej reguły stanowi katalog organów opiniujących i uzgadniających określony w art. 17 pkt 6 upzp, który należy zastosować w nowym brzmieniu jeżeli nie wystąpiono jeszcze o opinie i uzgodnienia. W związku z zamiarem uwzględnienia jednego z wniosków w rejonie drogi wojewódzkiej i linii kolejowej w niewielkim zakresie zmieniono projekt i dokonano ponownienia uzgodnień z Wielkopolski Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego oraz opiniowania z zarządcą sieci PKP.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień dnia 20.04.2026 r. ogłoszono na stronie BIP Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się także dnia 21.04.2026 r. w miejscowej prasie, obwieszczenie zamieszczono także do dnia 22.04.2026 r. na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Wyłożenie projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od 30.04.2026 r. do 21.05.2026 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.05.2026 r. Uwagi do planu można było składać do dnia 05.06.2026 r. Do projektu wpłynęły uwagi społeczeństwa. Wójt Gminy Koło rozpatrzył uwagi pozytywnie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia, Ruchenna – część A spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło uchwalonym uchwałą Nr XXV/150/2001 Rady Gminy w Kole z dnia 1 lutego 2001r, zmienionym uchwałami: Nr XXIX/164/05 Rady Gminy w Kole z dnia 30 września 2005 r., uchwałą Nr VIII/55/2015 z dnia 27 maja 2015 r., uchwałą Nr XXXIII/279/2017 Rady Gminy Koło z dnia 29 listopada 2017 r.: uchwałą Nr LIII/351/2023 z dnia 30 maja 2023 r. Podstawowym celem sporządzenia planu jest ustalenie przebiegu projektowanej północnej obwodnicy Koła w ciągu drogi powiatowej nr 3205P oraz ustalenie lokalizacji przy niej nowych terenów przeznaczonych pod szeroko rozumianą aktywizację gospodarczą, które mogą powstać dzięki jej budowie. Na znacznej części terenu występują grunty rolne wysokich klas, jednak alternatywą dla przebiegu obwodnicy Koła byłaby dolina Warty z jej unikatowymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Na terenach objętych sporządzanym planem nie występują problemy w zakresie ochrony środowiska, nie występuje osuwanie się mas ziemnych, nie ma stref ochronnych ujęć wody, nie ma stref ochronnych wód otwartych, tereny są zlokalizowane w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych dla którego nie obowiązują zasady ochrony. Tereny nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, aktualnie na terenach objętych planem nie ma obiektów podlegających ochronie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami 2U-P, 12U-P, 14U-P, 27U-P dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałych terenach zakazuje się ich realizacji. Zakłady o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy lokalizować zachowując zgodność z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz.641 z późn. zm.), z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie raportu o bezpieczeństwie zakładu o dużym ryzyku (Dz.U. 2016 poz. 287) oraz wymogami organów wskazanych w ww. przepisach odrębnych. Na pozostałych terenach zakazuje się ich realizacji. Zakłady o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy lokalizować zachowując zgodność z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz.2556 z późn. zm.), z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie raportu o bezpieczeństwie zakładu o dużym ryzyku (Dz.U. 2016 poz. 287) oraz wymogami organów wskazanych w ww. przepisach odrębnych.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Plan w maksymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania lokalne nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w możliwości wykorzystania terenu. Tereny można wykorzystywać w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:
Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:
Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:
Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:
W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:
W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:
Realizacja planu wymaga znaczącej rozbudowy gminnej sieci wodociągowej.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:
Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej. Dla uchwalenia planu sporządzono prognozę skutków finansowych.
- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:
Nowe tereny lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium przy projektowanych drogach, co powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, jednak niewielkie oddalenie od miasta umożliwia wykorzystanie środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Planuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się zbiorniki bezodpływowego oraz indywidulane oczyszczalnie ścieków.

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Uchwała Nr XLIII/286/2022 Rady Gminy w Kole z dnia 16 sierpnia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło stwierdza iż: *Na podstawie dokonanej przez Wójta Gminy Koło „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania” będącej załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i*

zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego planuje się:

- sporządzenie planów miejscowych w szczególności dla nowych osiedli mieszkaniowych w obrębie Powiercie Kolonia i dla uwzględnienia przebiegu obwodnicy miasta i lokalizacji przy niej nowych terenów przeznaczonych pod produkcję, bazy, składy oraz usługi;
- sporządzanie planów miejscowych w przypadkach wniosków realizujących pilne, społecznie i gospodarczo uzasadnione potrzeby indywidualne oraz realizujących indywidualne roszczenia, oraz w przypadkach powstania konfliktów społecznych wynikających z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan sporządzany jest dla przebiegu obwodnicy miasta i lokalizacji przy niej nowych terenów przeznaczonych pod produkcję, bazy, składy oraz usługi oraz na wnioski, realizując pilne, społecznie i gospodarczo uzasadnione potrzeby indywidualne.

Wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Ze sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, przy przyjętych założeniach, między innymi wpływów z renty planistycznej, wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo. Otrzymana metodą dyskontową dodatnia wartość netto NPV oznacza, że dla przyjętych założeń wpływy środków pieniężnych pokryją koszty związane z realizacją celów publicznych. Skutki uchwalenia MPZP dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla wybranych terenów w obrębach Chojny, Powiercie Kolonia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Radosław Małecki
Radosław Małecki