U C H W A Ł A Nr XXVI/168/2026
Rady Gminy w Kole
z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Koło w obrębach Powiercie Kolonia i Chojny”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku uchwałą Nr XI/80/2025 Rady Gminy w Kole z dnia 28.03.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Koło w obrębach Powiercie Kolonia i Chojny”, 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 dla wybranych terenów Gminy Koło w obrębach Powiercie Kolonia i Chojny” 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 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 z dnia 30 maja 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Koło, który otrzymuje nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Koło w obrębach Powiercie Kolonia i Chojny”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:
1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 5.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
3) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
4) oznaczenie drogi wojewódzkiej znajdującej się w sąsiedztwie obszaru;
5) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
6) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru;
7) oznaczenie linii kolejowej przylegającej do granicy obszaru;
8) granica terenów zamkniętych;
9) cały obszar znajduje się w granicach potencjalnego obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych „Koło GT-1”;
10) cały obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin – Koło;
11) granica ograniczeń wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy

wyznaczonymi od strony dróg publicznych, rowów, linii kolejowych, dróg wewnętrznych, dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, zlokalizowanych przed liniami zabudowy w sposób nie powodujący zbliżenia do drogi;

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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

4) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

6) 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 następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) 1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
3) 1U – teren usług;
4) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD – tereny dróg dojazdowych;
5) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
6) 1RNR, 2RNR – teren gruntów ornych oraz upraw.

§6.1. Obiekty obsługi technicznej można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD 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.

§8.1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych 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. Część terenu objętego planem, przedstawiona na załączniku nr 1 w obrębie Powiercie Kolonia położona jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środowej Warty PLB300002 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2022 r. poz. 1567). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru.

2. 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.

3. Tereny objęte planem znajdują się na terenie 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. Tereny objęte planem znajdują w granicach potencjalnego obszaru zasobowego ujęcia "Koło GT-1".

5. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Teren oznaczony symbolem 1MN-U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

8. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. 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 na powierzchniach kwalifikujących przedsięwzięcia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.

9. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi. Teren 1U, w przypadku lokalizacji hotelu lub motelu kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zamieszkania zbiorowego. Teren należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi.

10.Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice – granica państwa, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym, 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.).

§10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
2) 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.

Rozdział 4.

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

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

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznych, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. Dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

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

1) Część terenu przedstawionego na załączniku nr 1 w obrębie Powiercie Kolonia to tereny zdrenowane. Przez teren 2KDD przechodzi rów melioracyjny. Teren przedstawiony na załączniku nr 2 w obrębie Chojny jest zdrenowany. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach, na których występują urządzania melioracji wodnych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Inwestycje należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, bądź uzyskać stosowane zgody na ich przebudowę lub likwidację w oparciu o przepisy odrębne. Dopuszcza się możliwość zarurowania rowów melioracyjnych.
2) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej;
3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 7 m od osi linii napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 1,4 m od osi linii 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;
4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej 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);
6) Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;
7) Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi; Wyklucza się możliwość odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
8) 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;
9) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;
10) Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

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

1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

2) Na terenach MN należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz w przypadku wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku 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;

3) Na terenie 1MN-U należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz w przypadku wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku 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. Dla funkcji usługowych należy zapewnić 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.

4) Na terenie 1U należy zapewnić minimum 1 miejsce 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.

5) Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§15. 1. Obsługę komunikacyjną terenu przedstawionego na załączniku nr 2 w obrębie Chojny należy zapewnić istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 92 na dotychczasowych zasadach. Obsługę komunikacyjną terenu 12 MN należy zapewnić istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 473.

2. Obsługę pozostałych terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg gminnych oraz z dróg powiatowych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§16. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych przeznaczonych pod zabudowę:
   - minimalna powierzchnia działki – 25 m²;
   - maksymalna powierzchnia działki – 6.000 m²;
   - minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
   - maksymalna szerokość frontu działki – 350 m;
   - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§17. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§18. 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, 10MM, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN

§19. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MM, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN** przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§20. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, **10MM, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
   - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
   - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
   - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25;
2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MN-U

§21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN-U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
   - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
   - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,3.
2) Ustala się dla budynków dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług oznaczonego symbolem 1U

§23. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U** przeznaczenie: teren usług.

§24. Na terenie **1U** 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 (nie dotyczy hotelu lub motelu), na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo - usługowe.

§25. 1. Na terenie **1U** dopuszcza się lokalizację hotelu lub motelu, pod warunkiem zapewnienia na terenie poziomu hałasu wymaganego dla terenu zamieszkania zbiorowego oraz wymaganych poziomów hałasu i drgań wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach; dopuszcza się na terenie lokalizację ekranów dźwiękochłonnych.

2. Budynki należy chronić przed hałasem i drganiami w sposób określony w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach.

§26. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 15,0 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 7,0 m;
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
   - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
   - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
2) Ustala się dachy budynków płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD

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

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

Rozdział 12.
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, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR

§29. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR** przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolami 1RNR, 2RNR

§32.Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RNR, 2RNR** przeznaczenie teren gruntów ornych oraz upraw, urządzenia melioracji wodnych.

§33. Na terenach zakazuje się realizacji budynków.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§34. Dla terenów przeznaczonych na cele publiczne uchwala 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%.

§35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koło.

§36. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Kole
/-/ Radoslaw Małecki