UCHWAŁA NR XLII.226.2018
RADY GMINY KOLSKO

z dnia 7 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXVI.155.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 9 lutego 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne oraz rolne.

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 53,95 ha, ograniczony:

1) od północy – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolnymi;

2) od wschodu – terenami rolnymi i leśnymi;

3) od zachodu – terenami produkcji rolnej, rolnymi i leśnymi;

4) od południa – terenami rolnymi i leśnymi oraz granicą gminy.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko", uchwalonego uchwałą Nr VII/55/2003 Rady Gminy w Kolsku z dnia 4 lipca 2003 r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary chronionego krajobrazu;

2) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) tereny górnicze;

4) udokumentowane złoża kopalin;

5) ujęcia wód podziemnych;

6) główne zbiorniki wód podziemnych;

7) cieki naturalne oraz urządzenia wodne i melioracyjne.

3. Teren objęty planem nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 10.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 11 do 22.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym:

   a) dopuszcza się przekroczenie tej linii, na odległość do 1 m, elementami takimi, jak: gzymsy, pilastry, wykusze, balkony, okapy, zadaszenia,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, podestów, ramp, schodów terenowych lub tarasów ziemnych oraz obiektów małej architektury;

4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

5) przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

6) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach;

7) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

8) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

9) wysokość zabudowy:

a) budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli,

b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów spadzistych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,

c) wiat - przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;

10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) zabudowa bliźniacza - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których jedna ściana zewnętrzna spełnia następujące warunki:

a) przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku jednorodzinnego,

b) położona jest przy granicy z działką sąsiednią, na której usytuowany jest budynek, do którego bezpośrednio przylega;

12) zabudowa wolnostojaca - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których żadna ściana zewnętrzna nie jest usytuowana bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną I nie przylega do sąsiedniego budynku jednorodzinnego.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się ***teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*** oznaczony symbolem **1MN**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – wbudowane, w budynek przeznaczenia podstawowego, usługi z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

b) biur,

c) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

2. Dla terenu 1MN, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDL;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem, iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu 1MN, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, w rozumieniu § 6 ust.1 pkt 11 i 12;

2) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, symetryczne, w tym dwuspadowe lub wielospadowe,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 35° a 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

3) parametry budynków innych niż mieszkalne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, symetryczne, w tym dwuspadowe, wielospadowe,

- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dachów spadzistych - pomiędzy 25° a 35°;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalnie 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

b) dla budynków innych niż mieszkalne:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;

5) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;

7) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %.

§ 8. 1. Wyznacza się ***teren rolniczy,*** oznaczony symbolem **1R**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – użytki rolne.

2. Dla terenu 1R, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcja rolniczą;

2) dopuszcza się lokalizację, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych.

§ 9. 1. Wyznacza się ***teren drogi publicznej klasy lokalnej,*** oznaczonej symbolem **1KDL**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna.

2. Dla terenu 1KDL, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość drogi – min. 6 m, w liniach rozgraniczających.

§ 10. 1. Wyznacza się ***teren drogi publicznej klasy dojazdowej,*** oznaczony symbolem **1KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa.

2. Dla terenu 1KDD, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość - min. 6 m, w liniach rozgraniczających.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu;

3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze oraz zieleń urządzona, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. W zakresie zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy:

1) garaży;

2) budynków gospodarczych;

3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz pokrycia dachów:

1) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów stromych: blachy falistej, trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

2) zakazuje się realizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, jak kontenery, przyczepy lub kioski;

3) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;

4) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku remontu dachu, przebudowy poddasza lub rozbudowy istniejącego budynku.

§ 12. Nie ustala się szczegółowych zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 13. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym dla terenów wydzielonych w planie;

2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej;

4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;

2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;

3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się zachowanie ciągów rowów wodnych, bez przerywania ich przepływu i zmiany kierunku odpływu, istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych na rysunku planu jako urządzenia wodne, z dopuszczeniem zmiany trasy przepływu lub skanalizowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe I gruntowe.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. Obszar objęty planem nie jest położony na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub ujęte w ewidencji zabytków;

2) stanowiska archeologiczne.

3. Na obszarze objętym planem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDL i 1KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zapewnienie ogólnodostępności,

b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,

c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych I rowerzystów,

d) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,

e) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;

2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 16. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;

2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego;

2) minimalne fronty działek - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącego i bliźniaczego;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 80 do 100°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 2, w celu realizacji uzbrojenia terenu, na polepszenie zagospodarowania terenu lub regulacje granic.

4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 8.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 17. 1. Wyznacza się granicę stref ochronnych dla istniejących napowietrznych magistralnych linii energetycznych SN 15 kV, w odległości 5 m po obu stronach od osi linii, dla których:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania;

3) zakazuje się realizacji nasadzeń trwałych;

4) dopuszcza się zmiany przebiegu linii oraz jej skablowanie;

5) dopuszcza się realizację komunikacji i miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, zieleni niskiej.

2. Granice ww. stref, oznaczone na rysunku planu, obowiązują do czasu likwidacji infrastruktury wywołującej uciążliwość lub zmiany przepisów odrębnych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w granicach planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:

a) lokale mieszkalne – 2 miejsca postojowe na 1 lokal,

b) biura – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

d) gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

§ 19. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że infrastruktura techniczna winna być umieszczona w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem;

4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się źródło zasilania - z sieci elektroenergetycznej, poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej – istniejącej i nowo projektowanej;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;

2) ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię do celów grzewczych:

1) ustala się obowiązek stosowania niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

9. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się:

1) obsługę liniami kablowymi;

2) zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10.
Stawki procentowe.

§ 20. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe.

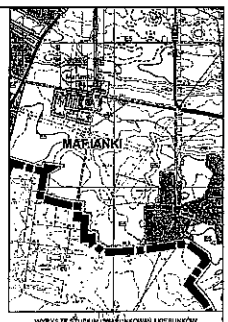
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolsko.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

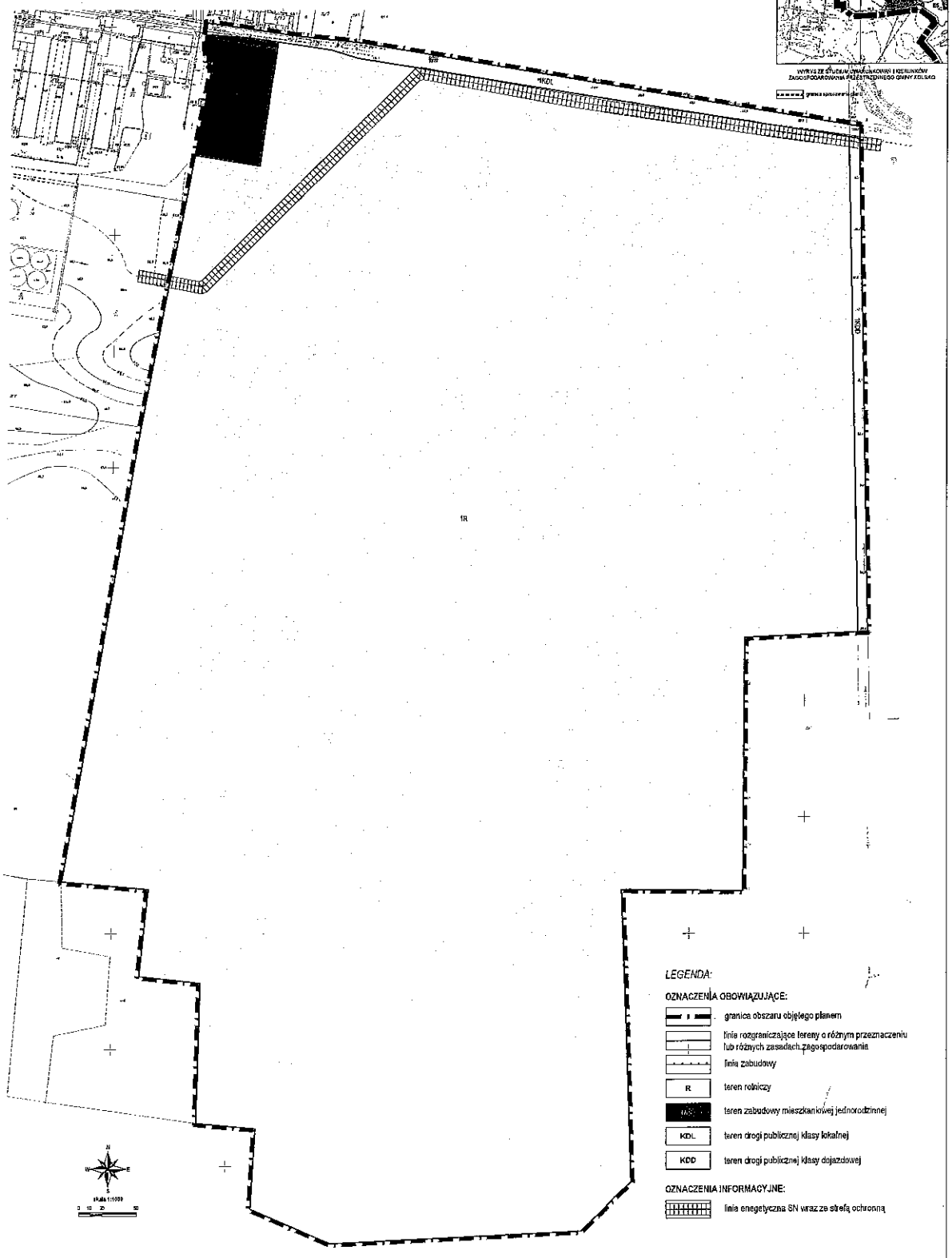
Marek Rybarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLSKO MIEJSCOWOŚCI MARIANKI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLSKO

granica opracowania planu



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy
- R — teren rolniczy
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- linia energetyczna SN wraz ze strefą ochronną

N

Skala 1:1000

0 10 20 50

OPRACOWANIE PROJEKTOWE PLANU
Zielona Góra, ul. Browarna 1, tel. (068) 451 13 21

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII.226.2018

Rady Gminy Kolsko

z dnia 7 maja 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag,
dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko miejscowości Marianki, Rada Gminy Kolsko, rozstrzyga, co następuje:

W przewidzianym terminie, tj. do dnia 2 maja 2018 r., na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko miejscowości Marianki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęła uwaga, która zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy, winna być rozpatrzona przez Wójta Gminy Kolsko. Uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kolsko negatywnie i nieuwzględniona w projekcie planu, następnie została przekazana do biura Rady Gminy Kolsko wraz z projektem planu miejscowego.

Uwaga złożona została w dniu 25 kwietnia 2018 r., przez Pana Cezarego Rajskiego, działającego pod Kancelarią Adwokacką Cezary Rajski Adwokat, z siedzibą: ul. Nowowiejskiego 20/1, 61-732 Poznań, w imieniu Pani Joanny Stachowiak, właścicielki działek nr 8/18 i 8/23 w obrębie Konotop. Uwaga dotyczy następującej sprawy - zawiera zastrzeżenie, co do przeznaczenia nieruchomości na cele rolne oraz żądanie, by mogły służyć do prowadzenia działalności gospodarczej – hodowli drobiu, zgodnie z wydanymi od 2012 r, przez Wójta Gminy Kolsko oraz Starostę Nowosolskiego, decyzjami.

Uwaga nie została uwzględniona.

Brak możliwości uwzględniania decyzji o warunkach zabudowy wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, w którym teren objęty wnioskiem, oznaczony jest - jako teren otwarty – rolniczy i nie został przewidziany pod zabudowę. Decyzje o pozwoleniu na budowę – wygasły. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko miejscowości Marianki, ustalono przeznaczenie zgodne z dotychczasowym faktycznym wykorzystaniem terenu, jako teren rolniczy.

Działka nr 8/18 w obrębie Konotop zdefiniowana jest symbolami: RIVa, RIVb i RVI, co oznacza grunty orne klas IVa i IVb i VI. Działka nr 8/23 w obrębie Konotop, w części objetej planem, zdefiniowana jest symbolami RVI, RV, RIVa, RIVb, co oznacza grunty orne klas VI, V, IVa, IVb. Z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko (*dalej Studium*), w którym teren objęty uwagą, oznaczony jest - jako teren otwarty – rolniczy wynika, że nie został przewidziany pod zabudowę. Tereny rolnicze przeznaczone pod rozwój zabudowy zostały oznaczone graficznie na rysunku studium. Teren, którego dotyczy uwaga, nie mieści się w żadnym z terenów przeznaczonych w studium pod rozwój zabudowy. Co do przeznaczenia terenu, należy zauważyć, że studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie określa przeznaczenia terenu. W Studium określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, szeroko rozumiane, które określają politykę przestrzenną gminy, a konkretyzacja następuje dopiero na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego i ustala przeznaczenie terenu. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego, podobną, choć nie tożsamą, rolę pełni decyzja o warunkach zabudowy, która określa nie przeznaczenie, a funkcję terenu i rodzaj inwestycji. Co do decyzji o warunkach zabudowy nie ma obowiązku badania zgodności ze studium. Organ wyznacza obszar analizowany w celu sprawdzenia kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla tego terenu brak jest planu miejscowego, zatem dla działek 8/18 i 8/23 w obrębie Konotop nie było określone w przepisach prawa miejscowego przeznaczenie terenu. Faktyczne przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, wynikające z rejestru gruntów oraz udokumentowane na zdjęciach fotograficznych wykonanych w terenie, to grunty

orne, nadal wykorzystywane do uprawy rolnej. Wydane decyzje o warunkach zabudowy dla tego terenu nie zmieniły jego przeznaczenia, stanowiły jednak przesłankę do późniejszej zabudowy terenu pod produkcję rolniczą, jako kontynuację zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich - fermy drobiu.

Inwestorka z tej możliwości nie skorzystała, mimo uzyskania pozwolenia na budowę. Dla tego terenu było wydane miedzy innymi pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji zlokalizowanej na działce nr 8/18 w obrębie Konotop, polegającej na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 210 DJP (8 kurników, budynku gospodarczo – socjalnego, kotłowni, 12 silosów paszowych oraz infrastruktury technicznej i drogowej, w tym ekologicznych zbiorników bezodpływowych, wiat na odpady, instalacji energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o. wraz a ogrodzeniem, a także stacji transformatorowej 15/0,4 kV (przebudowa słupa SN, budowa sieci elektroenergetycznej, budowa stacji z szafką pomiarowo – rozdzielczą). Do realizacji budowy w terminie wynikającym z przepisów budowlanych. nie przystąpiono. Po analizie materiału dowodowego, w dniu 7 września 2017 r., Starosta Nowosolski, decyzją nr 58/2017 stwierdził, że pozwolenie na budowę nr 724/2012 z dnia 26.10.2012 r., które stało się ostateczne w dniu 12.11.2012 r. wygasło w dniu 12.11.2015 r., natomiast pozwolenie nr 387/2013 z dnia 2.07.2013 r., które stało się ostateczne w dniu 26.07.2013 r. wygasło dnia 26.07.2016 r.

Procedura planu miejscowego została zawieszona do czasu powyższego rozstrzygnięcia Starosty Nowosolskiego w sprawie ważności pozwolenia na budowę. Po stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę, procedura planistyczna, mająca na celu uchwalenie planu miejscowego, została wznowiona.

Ład przestrzenny, do którego odwołuje się Strona w uwadze, to nie tylko ład urbanistyczny, którego elementami są gabaryty sąsiadujących budynków zapewniających harmonijny krajobraz i pewną urbanistyczną całość. Zgodnie z definicją ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*dalej upzp*), przez ład przestrzenny, należy rozumieć znacznie więcej, to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art.2 pkt 1 upzp). Mając na względzie ład przestrzenny i wymogi jego ochrony oraz warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę ich zdrowia, Wójt Gminy Kolsko był zobowiązany zważyć interes Strony, jak również interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust. 3 upzp). Rosnące niezadowolenie mieszkańców Marianek i Konotopu, która to społeczność upatruje w rozwoju fermy drobiu, nie jak twierdzi Strona, wpływu na poprawę życia mieszkańców, a wręcz przeciwnie - dalsze pogorszenie warunków i jakości ich życia, mając na względzie uciążliwości już występujące, związane z funkcjonowaniem istniejącej fermy, skłoniło Radę Gminy do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania gminy Kolsko miejscowości Marianki i ustalenia w *Planie* przeznaczenia terenu, zgodnego z kierunkami rozwoju gminy wyznaczonymi w 2003 r. w *Studium*, od kiedy to studium obowiązuje. Należy zaznaczyć, że w ciągu 15 lat obowiązywania *Studium,* nie wpłynął żaden wniosek o zmianę przeznaczenia działek nr 8/18 i 8/23 z terenu rolniczego - otwartego na teren przeznaczony pod zabudowę, by usankcjonować w przepisach prawa miejscowego rozwój fermy drobiu na ww. nieruchomości. To plan miejscowy a nie decyzja o warunkach zabudowy wyznacza ramy polityki przestrzennej gminy. Brak planu miejscowego prowadzi do wypaczeń realizacji polityki przestrzennej gminy, bo gmina nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku gdy kontynuacja funkcji występuje. Taką możliwość daje plan miejscowy. Zatem uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona negatywnie i nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII.226.2018

Rady Gminy Kolsko

z dnia 7 maja 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.) Rada Gminy Kolsko, rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko miejscowości Marianki, nie występują.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 7 do 11 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § od 11 do 14 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 i § 19 projektu uchwały;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 14 projektu uchwały;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 11, § 13, § 15, § 17 i § 19 projektu uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 20 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7)prawo własności uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, prowadzonych przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; dopuszcza się również wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;

9)potrzeby interesu publicznego, uwzględniono poprzez wyznaczenie w projekcie planu przestrzeni publicznych i określenie wymagań zawartych w § 15;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 18 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz umożliwienie składania uwag, a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13)zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 19 ust. 3 projektu uchwały; obszar objęty planem w większości ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej. Dopuszcza się również realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie

z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne".

Projekt uchwały Rady Gminy Kolsko w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki, opracowany został na podstawie uchwały Nr XXVI.154.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 9 lutego 2017 r. Projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy oraz nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko", uchwalonego uchwałą Nr VII/55/2003 Rady Gminy w Kolsku z dnia 4 lipca 2003 r. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Projekt planu miejscowego dotyczy gruntów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne oraz gruntów rolniczych. W ustaleniach projektu planu zważono wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Jeden wniosek, który wpłynął od osoby fizycznej, nie został uwzględniony. Wniosek dotyczył uwzględnienia w projekcie planu wydanych przez Wójta Gminy Kolsko decyzji o warunkach zabudowy, a także wydanych przez Starostę Nowosolskiego decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, dla planowanej inwestycji zlokalizowanej na działce nr 8/18 w obrębie 3 w Konotopie – Mariankach, polegającej na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 210 DJP (8 kurników, budynku gospodarczo – socjalnego, kotłowni, 12 silosów paszowych oraz infrastruktury technicznej i drogowej, w tym ekologicznych zbiorników bezodpływowych, wiat na odpady, instalacji energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o. wraz a ogrodzeniem, a także stacji transformatorowej 15/0,4 kV (przebudowa słupa SN, budowa sieci elektroenergetycznej, budowa stacji z szafką pomiarowo – rozdzielczą). Brak możliwości uwzględnienia decyzji o warunkach zabudowy wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, w którym teren objęty wnioskiem, oznaczony jest - jako teren otwarty – rolniczy i nie został przewidziany pod zabudowę. Co do decyzji Starosty Nowosolskiego o udzieleniu pozwolenia na budowę w przedmiotowej sprawie, należy zwrócić uwagę, że w dniu 7 września 2017 r., decyzją Nr 58/2017, Starosta Nowosolski stwierdził ich wygaśnięcie. W planie uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Planem objęty jest obszar o powierzchni 53,95 ha, ograniczony: od północy – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolnymi, od wschodu – terenami rolnymi i leśnymi, od zachodu – terenami produkcji rolnej, rolnymi i leśnymi oraz od południa – terenami rolnymi i leśnymi oraz granicą gminy. Grunty wchodzące w zakres opracowania o funkcji mieszkaniowej i rolnej, stanowią własność prywatną oraz drogi – własność gminy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, obszar planu, w przeważającej części, oznaczony jest - jako teren otwarty rolniczy oraz częściowo - jako teren o funkcji - mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej, letniskowej lub zagrodowej). W obszarze objętym planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, ujęcia wód podziemnych, główne zbiorniki wód podziemnych oraz cieki naturalne i urządzenia melioracji podstawowej lub szczegółowej. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub ujęte w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu jest zgodne z potrzebami rozwojowymi gminy. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Ponadto na potrzeby planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Analiza ekonomiczna zawarta została w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę utrzymania funkcji rolniczej na tych terenach.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1.***Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.***

Obsługa komunikacyjna nieruchomości, których plan dotyczy, odbywać się będzie poprzez istniejący układ drogowy.

2.***Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

W granicach planu nie przewiduje się realizacji nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Układ komunikacyjny i obsługa komunikacji publicznej przewidywana jest poprzez uwzględnienie istniejących przystanków komunikacji transportu zbiorowego, obsługujących istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej.

3.***Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.***

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego. W ustaleniach planu dopuszcza się możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających terenów bez konieczności ich wydzielania.

4.***Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

1)***na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;***

2)***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.***

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko miejscowości Marianki dotyczy terenu rolniczego. Tylko w niewielkiej części obejmuje istniejącą zabudowę jednorodzinną. W wyniku uchwalenia planu, nie planuje się lokalizowania nowych terenów pod zabudowę.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kolsko, przyjętej uchwałą Nr XXXIX.211.2018 Rady Gminy Kolsko, z dnia 7 lutego 2018 roku, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby sporządzenia planu miejscowego, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie będą generować, po stronie gminy, wydatków związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej.

Zakończenie.

Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko wsi Uście, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.