UCHWAŁA NR XLII.227.2018
RADY GMINY KOLSKO

z dnia 7 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko wsi Uście

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 zm.) 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 zm.), 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 wsi Uście oraz uchwałą Nr XXXVIII.210.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 28 grudnia 2017 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI.155.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 9 lutego 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko wsi Uście, zwany dalej planem.

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

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 6,48 ha, ograniczony:

1) od północnego - zachodu – terenem zabudowy mieszkaniowej oraz terenem lasu i rolnym;

2) od północnego - wschodu – terenem lasu;

3) od południowego - wschodu – terenem lasu oraz terenem niezabudowanym, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) od południowego- zachodu – terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary osuwania się mas ziemnych;

2) tereny górnicze;

3) udokumentowane złoża kopalin;

4) ujęcia wód podziemnych;

5) cieki naturalne oraz urządzenia wodne i melioracyjne.

3. Obszar 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 12.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 13 do 26.

§ 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) przeznaczenie zamienne - należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do całej powierzchni działki budowlanej i całej powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; przeznaczenie zamienne może wystąpić tylko w przypadku rezygnacji z realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na danej działce budowlanej;

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

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

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

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

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

a) przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku odpowiednio - jednorodzinnego lub rekreacji indywidualnej,

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

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

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 **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1MN i 2MN**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, 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;

3) przeznaczenie zamienne – zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDL,

b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających, pozostałych dróg;

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) dopuszcza się realizację przeznaczenia zamiennego, pod warunkiem rezygnacji z przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, przy czym obowiązują pozostałe ustalenia niniejszego paragrafu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej:

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 dachów spadzistych:

- pomiędzy 25° a 45°,

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

3) parametry budynków innych niż mieszkalne lub rekreacji indywidualnej:

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 lub rekreacji indywidualnej:

- maksymalnie 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

b) dla budynków innych niż mieszkalne lub rekreacji indywidualnej:

- 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 **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML** i **8ML,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Dla terenu 8ML, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, z zakresu:

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

2) gastronomii;

3) kultury, rozrywki i rekreacji;

4) biur;

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDL,

b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających, pozostałych dróg;

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków rekreacji indywidualnej:

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

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 dachów spadzistych:

- pomiędzy 25° a 45°,

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

3) parametry budynków innych niż budynki rekreacji indywidualnej:

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

b) rodzaj dachów:

- spadziste, symetryczne, w tym dwuspadowe lub wielospadowe,

- dopuszcza się dachy płaskie,

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

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków rekreacji indywidualnej - maksymalnie 8,5 m,

b) dla budynków innych niż budynki rekreacji indywidualnej:

- 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 – 0,3;

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

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

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50 %.

§ 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 - 6 m, w liniach rozgraniczających.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolami **1KDD i 2KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość 8 m, w liniach rozgraniczających.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość 8 m, w liniach rozgraniczających.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenu 1E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 5 m;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

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

§ 13. 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, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) garaży;

2) budynków gospodarczych;

3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz pokrycia dachów:

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

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

3) dopuszcza się realizację budynków z bali drewnianych i stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;

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

5) 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.

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 15. 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 biogazowi 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 terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN i 2MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML i 8ML - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

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) 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.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDL, 1KDD i 2KDD.

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.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Obszar objęty planem, położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko - Obrzańskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty planem, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Berlin Warszawa (Koło Odra)", dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia związane z ochroną jego zasobów.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 19. 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,

c) 300 m^2 dla zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) minimalne fronty działek - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego i zabudowy rekreacji indywidualnej;

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 9.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 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 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, oznaczoną w planie symbolem 1KDL.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:

a) lokale mieszkalne i rekreacji indywidualnej – 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) gastronomia, domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,

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

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

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.

§ 22. 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 odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym ewentualne ich podczyszczenie;

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

3) nakazuje się, po wybudowaniu systemu kanalizacji sanitarnej, likwidację zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz przyłączenie odbiorców do systemu gminnej kanalizacji sanitarnej.

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 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 11.
Stawki procentowe.

§ 23. 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 12.
Przepisy końcowe.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/144/2001 Rady Gminy w Kolsku z dnia 29 sierpnia 2001 roku.

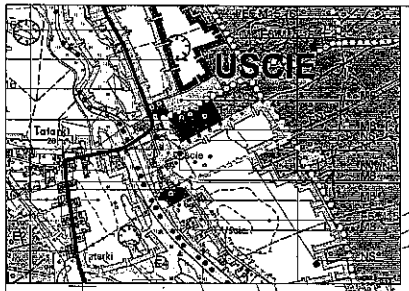
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolsko.

§ 26. 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 WSI UŚCIE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLSKO

granica opracowania planu

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- linia enegetyczna SN wraz ze strefą ochronną

UWAGA:

obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP nr 150 Pradolina Warszawa Berlin (koło Odra).

N
W E
S

skala 1:1000

0 10 20

MAPA ZASADNICZA
Założona w r. 2010 przez
Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne "Geomap" Sp. z o.o. w Zielonej Górze

Kierownik Wydziału Stanisława Szarka *2010.06.30*

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN
Zielona Góra, ul. Browarna 1, tel. (068) 451 13 21

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII.227.2018

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 wsi Uście, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z brakiem uwag, a w szczególności uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kolsko, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII.227.2018

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:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszańców, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

1) finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

2) finansowane przez przedsiębiorstwa energetyczne zaopatrzenie w media, podlegające regulacjom ustawy Prawo energetyczne:

a) rozbudowa sieci energetycznej,

b) budowa sieci gazowej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy Kolsko;

2) pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;

3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko wsi Uście,

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 13 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 13 do 16 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 15 i § 18 projektu uchwały. W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, w szczególności – wymagające ochrony;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 16 projektu uchwały;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13, § 15, § 17, § 20 i § 22 projektu uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 23 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 § 17;

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 § 22 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 § 22 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 wsi Uście, opracowany został na podstawie uchwały Nr XXVI.155.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 9 lutego 2017 r. oraz uchwały Nr XXXVIII.210.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 28 grudnia 2017 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI.155.2017 Rady Gminy Kolsko, z dnia 9 lutego 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko wsi Uście. 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. Szczegółowe 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 rekreacji indywidualnej. 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Planem objęty jest obszar o powierzchni 6,48 ha, ograniczony od północnego - zachodu – terenem zabudowy mieszkaniowej oraz terenem lasu i rolnym, od północnego - wschodu – terenem lasu, od południowego - wschodu – terenem lasu oraz terenem niezabudowanym, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz od południowego- zachodu – terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Grunty wchodzące w zakres opracowania stanowią, w przeważającej części, własność gminy oraz w niewielkiej części własność prywatną. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, obszar planu oznaczony jest - jako teren otwarty przeznaczony do zainwestowania pod mieszkalnictwo (wielorodzinne, jednorodzinne, letniskowe lub zagrodowe) oraz przeznaczony jest pod rozwój mieszkalnictwa oraz dla działki o numerze ewidencyjnym nr 203/1 - jako teren o funkcji - mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej, letniskowej lub zagrodowej). Obszar objęty planem, położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko - Obrzańskie" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Berlin Warszawa (Koło Odra)". W obszarze objętym planem nie występują: obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, ujęcia wód podziemnych oraz cieki naturalne i urządzenia melioracji podstawowej lub szczegółowej. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. 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 rozszerzenia oferty terenów letniskowych.

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.***

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna nieruchomości, których plan dotyczy, poprzez rozbudowę układu drogowego i infrastruktury technicznej. Teren położony jest przy drodze publicznej.

2.***Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne***

wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu obejmuje teren, do którego przylega istniejący układ drogowy wraz z istniejącą komunikacją transportu zbiorowego.

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

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązania z istniejącym układem drogowym. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego, jak również planowanych dróg. 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 wsi Uście dotyczy terenu, który wpisuje się w obszar, o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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 będą generować, po stronie gminy, wydatki związane z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej, ale też zyski ze sprzedaży gruntów pod zabudowę rekreacji indywidualnej, a w przyszłości - dochody z podatków od nieruchomości. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zawsze powinny decydować o przyjęciu planu przez radę gminy, bądź jego odrzuceniu. Realizacja przedmiotowego planu pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy *o samorządzie gminnym,* nakładającej na organy gminy obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy.

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.