UCHWAŁA NR XX/ 121/ 2004
RADY GMINY W KOLSKU

z dnia 17 września 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uście.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Kolsku **uchwala co następuje** :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Kolsku nr VIII / 63 / 03 z dnia 12 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uście , oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, uchwalonego uchwałą Nr VII/55/2003 Rady Gminy w Kolsku z dnia 4 lipca 2003 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Uście.

2. Plan obejmuje obszar działki 165/6 położonej w obrębie wsi Uście ograniczoną :

1) od wschodu działką niezabudowaną, rolniczą o nr ewid. 165/7 i drogą powiatową o nr ewid. 291,
2) od południa działką zabudowaną o nr ewid. 165/4 położoną przy drodze powiatowej o nr ewid 291,
3) od zachodu działką niezabudowaną, rolniczą o nr ewid. 165/5 położoną nad rzeką Obrzycą,
4) od północy działką zabudowaną o nr ewid. 164/2 .

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :

1) rysunek planu w skali 1: 500 będący załącznikiem graficznym nr 1 ,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załączniki nr 3 i 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu działki pod zabudowę mieszkaniową, letniskową i komunikację.

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 3.1. Wyznacza się, teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **"ML"**, dla którego :

1) ustala się, następujące wymagania :
   podstawowe przeznaczenie gruntów pod budownictwo letniskowe,
2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego takiego jak :
   a) mieszkalnictwa jednorodzinnego,
   b) budynków usługowych i gospodarczych jako przybudowanych obiektów do budynku letniskowego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
   c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
   d) nasadzeń drzew i krzewów,
   e) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w pkt 2 jest :
   a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
   b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
4) zakazuje się :
   a) lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki letniskowej,

b) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m,
c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400 m^2.

2. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KDW1"** stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 4.0 m.,
   b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,
2) dopuszcza się :
   realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KDW2"** stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.,
   b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,
2) dopuszcza się :
   realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 4. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania : forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodaro – wania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

§ 5.1 W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :
1) w celu zachowanie wartości przyrodniczej należy :
   a) glebę urodzajną (humus) w czasie wykonywania wykopów pod zabudowę i komunikację odłożyć i wykorzystać na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (na trawniki i pod krzewy, drzewa),
   b) ograniczyć zmiany naturalnego ukształtowanie,
   c) maksymalnie chronić istniejący drzewostan,
   d) wody opadowe gromadzić w zbiornikach i wykorzystywać do podlewania terenów zielonych,
   e) odpady komunalne gromadzić w pojemnikach i po segregacji wywozić na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
2) w celu ochrony wód powierzchniowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w miejscowości Uście stosować monitoring wód podziemnych spływających do rzeki,
3) w celu ochrony krajobrazu kulturowego :
   a) zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie ich zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
   b) zakaz lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe,
   2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 6.1 W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej ustala się następujące wymagania :
   a) pod względem wystroju architektonicznego i kubatury muszą być budynki dostosowane do obiektów stanowiących przeważający typ zabudowy na terenie wsi Uście,
   b) ogrodzenie od strony drogi powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0.6 m od poziomu terenu, drewniane w różnej formie,
   c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac, przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Kolska , Starostę Powiatu Nowosolskiego i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 7 W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi dojazdowe) ustala się

następujące wymagania :
drogę dojazdową KDW 2 wyłożyć polbrukiem i jednostronnie od wschodu obsadzić szpalerem niewielkich drzew.

§ 8. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1) ustala się :
   a) obowiązujące linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 5.0 m. od granic działek sąsiednich 4.0 m.,
   b) obowiązuje sytuowanie zabudowy w układzie szczytowym w stosunku do drogi dojazdowej,
   c) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%,
   d) maksymalna wysokość jedna kondygnacja i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 6.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu,
   e) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko – podobnym o zbliżonej estetyce i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22^0 do 45^0,
   f) kolor dachu : naturalny kolor dachówki ceramicznej,
   g) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych tj : cegła, kamień, drewno,
   h) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe,
2) zakazuje się :
   a) podpiwniczania budynków,
   b) stosowania dachów płaskich,
   c) krycia dachów budynków gospodarczych eternitem lub papą,
3) W przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedyńczej działki.

§ 9. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych) ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 10. W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się :
1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 11 Teren objęty ustaleniami planu nie wymaga określenia dodatkowych szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 12.1. W zakresie komunikacji ustala się :
1) system komunikacji składa się z dwóch dróg dojazdowych wewnętrznych w liniach rozgraniczenia 4.0 m i 6.0 m.,
2) droga dojazdowa wewnętrzna KDW2 jest z układem zewnętrznym tj. z drogą publiczną połączona wjazdem i wyjazdem (KDW1),
3) na każdej działce przewidziane są co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż ciągu drogi dojazdowej wewnętrznej.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :
1) odprowadzenie ścieków :
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji wiejskiej w miejscowości Uście,
   b) do czasu realizacji kanalizacji gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie na oczyszczalnię w Kolsku,
2) odprowadzenie wód deszczowych :
   a) nie przewiduje się kanalizacji deszczowej tylko spływ powierzchniowy wód opadowych,
   b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem,
3) zaopatrzenie w wodę przewidziano z ujęcia wiejskiego zlokalizowanego w miejscowości Uście,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej trafostacji na terenie wsi,
5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejnego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,

6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy przez odbiorcę odpadów.

§ 13. Na terenach o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,
1) użytkowanie dotychczasowe,
2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki,
3) wygrodzenie terenu działki.

§ 14. Odnośnie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, nie zachodzi potrzeba takich regulacji prawnych, zagadnienie nie występuje na terenie objętym ustaleniami.

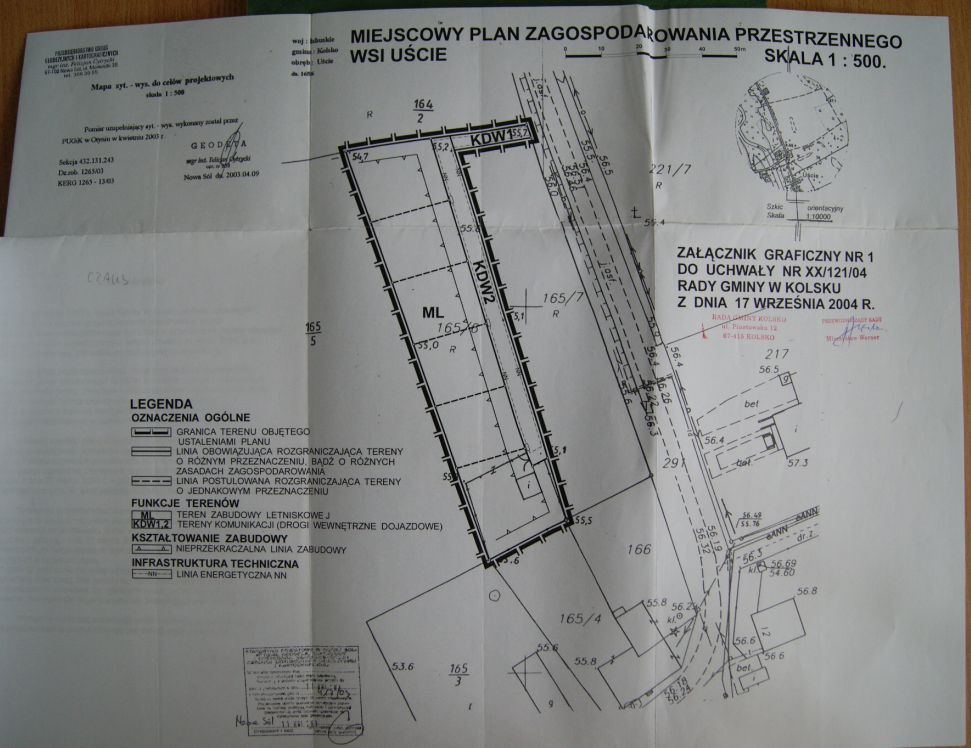
§ 15. Ustala się 15 % - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolsko .

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI UŚCIE
SKALA 1 : 500.
0 10 20 30 40 50m
woj.: lubuskie
gmina: Kolsko
obręb: Uście
ds. 16/58
Mapa syt. - wys. do celów projektowych
skala 1 : 500
Pomiar uzupełniający syt. - wys. wykonany został przez
PUGiK w Olsynie w kwietniu 2003 r.
GEODETA
Sekcja 432.131.243
Dz.ewid. 1263/03
KERG 1265 - 13/03
mgr inż. Jolanta Szczygieł
upr. nr 7858
Nowa Sól dn. 2003.04.09
Szkic orientacyjny
Skala 1:10000
Uście
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XX/121/04
RADY GMINY W KOLSKU
Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2004 R.
RADA GMINY KOLSKO
ul. Piastowska 12
87-418 KOLSKO
PRZEWODNICZĄCY RADY
Mirosław Wenzel
LEGENDA
OZNACZENIA OGÓLNE
GRANICA TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
LINIA OBOWIĄZUJĄCA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU BĄDŹ O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
LINIA POSTULOWANA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O JEDNAKOWYM PRZEZNACZENIU
FUNKCJE TERENÓW
ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
KDW1,2 TERENY KOMUNIKACJI (DROGI WEWNĘTRZNE DOJAZDOWE)
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY
A—A NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
LINIA ENERGETYCZNA NN
ML
KDW1,2
KDW2
164/2
165/5
165/7
165/4
165/3
166
217
221/7
291
bet
SANN
dr 2
Nowa Sól 11.08.04