UCHWAŁA NR XIX/134/2008
RADY GMINY KOLSKO
z dnia 18 listopada 2008r.

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. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 – tekst jednolity 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 Kolsko uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kolsko Nr XI/71/2007 z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uście oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko, uchwalonego uchwałą nr VII/55/2003 Rady Gminy Kolsko z dnia 4 lipca 2003 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Uście.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie wsi Uście zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1– rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolsko w skali 1: 10 000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kolsko dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kolsko dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleń nieurządzoną i komunikację.

§ 3.1. Ustalenia planu na terenie, o których mowa w § 1 ust. 2, zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

1) rozdział 1: Przepisy ogólne
2) rozdział 2: Przepisy obowiązujące w całym obszarze określające:
- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

3) rozdział 3: Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
4) rozdział 4: Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
- przeznaczenie terenów,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

5) rozdział 5: Przepisy końcowe.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone ozuwaniem się mas ziemnych) ze względu na brak ich występowania na terenie objętym planem.

3. Odstępuje się od ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na brak ich występowania na terenie objętym planem.

4. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące);

2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu;
3) oznaczenia graficzne nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) pozostałe, nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kolsko;
2) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2, 3;
3) *przepisach odrębnych*– należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
5) *terenie* – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
6) *liniach rozgraniczenia obowiązujących* – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny i różnym przeznaczeniu lub o różnych sposobie zagospodarowania;
7) *liniach rozgraniczenia postulowanych* – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu lub o tym samym sposobie użytkowania;
8) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
9) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
10) *dostępności do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zajazd do drogi publicznej;
11) *drogach wewnętrznych* – należy przez to rozumieć drogi niezaliczane do kategorii dróg publicznych stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
12) *budynku rekreacji indywidualnej* – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego.
13) *wysokość zabudowy* – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczny od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
14) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
15) *zagospodarowaniu tymczasowym* – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
16) *stawce procentowej* – należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela albo użytkownika wieczystego jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
17) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza, którą nie może być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 zasady zagospodarowania terenu według rodzaju użytkowania obejmują:
1) podstawowy rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8);
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9);
3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczony linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną);
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym;
5) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków

przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;

6) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;

7) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział 2
Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz nie może stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania;

2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Formę i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

2. lokalizować zabudowę z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale 4 parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym :

1) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczająca wykorzystywać wyłącznie pod realizację:
- **a)** utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na odpady stałe,
- **b)** miejsc do parkowania,
- **c)** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- **d)** zieleni dekoracyjnej i użytkowej;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
- **a)** gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno – sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych,
- **b)** styku z terenami objętymi zakazem zabudowy, w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.

3. Rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:

1) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno;

2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących ww. tradycyjne materiały wykończeniowe;

3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista.

4. Kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:

1) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia;

2) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, zielonej, szarej, brązowej;

3) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych.

5. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:

1) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków;

2) zakazując budowy murów granicznych od strony ulic;

3) zakazując używania prefabrykatów betonowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały paragrafu.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy:

1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;

3) przy realizacji robót ziemnych, w trakcie budowy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
- **a)** naturalnego ukształtowania;
- **b)** skupisk zakrzewień i zadrzewień;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową, wprowadzenie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

5. Na terenie objętym planem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
- **a)** wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć ukryty przedmiot;
- **b)** zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- **c)** niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe Wójta Gminy Kolsko.

2. Na terenach objętych planem i w jego pobliżu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

2. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej, uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 3,5 m.

§ 11. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie komunikacji ustala się:

1) dla terenów działek dojazd z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną,

2) na każdej działce przewidziane są co najmniej jedno miejsca postojowe,

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) odprowadzanie 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 własnego;

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 poprzez odbiorcę odpadów.

§ 12. Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 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.

§ 13. Ustala się 5 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolem MT.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 14. Strefa chronionego krajobrazu.

Na terenach położonych na obszarze chronionego krajobrazu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego nr 3 z dnia 17 lutego 2005 r.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 15.1 Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony w planie symbolem MT

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - pod budynki rekreacji indywidualnej z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszczalne: nieuciążliwa działalność usługowa w formie zintegrowanej z budynkiem rekreacji indywidualnej;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:
- **a)** wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości – nie więcej niż 30%;
- **b)** powierzchni biologicznej czynnej – nie mniej niż 60%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- **c)** program parkingowy i garażowy:
  zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30 m^2 rozpoczętej powierzchni użytkowej lokalu,
- **d)** wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się:
- **a)** realizację urządzeń rekreacyjnych wraz z elementami małej architektury;
- **b)** lokalizację obiektów wolnostojących, gospodarczych lub garażu, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 40 m^2;
- **c)** nasadzenia drzew i krzewów;
- **d)** lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki;

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się:
- **a)** wysokość budynku rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji i nie wyższa niż 9 m.;
- **b)** wysokość budynku gospodarczego lub garażowego 1 kondygnacja i nie wyższa niż 6 m.;
- **c)** dachy spadziste dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu od 28^0 do 45^0;

2) dopuszcza się:
dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie dachów płaskich.

§ 16.1 Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planie symbolem ZN .

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe ; 20 – metrowy pas techniczny umożliwiający dostęp do kanału rzeki Obrzycy w stopniu wystarczającym do jej eksploatacji;
2) dopuszczalne:
- **a)** tereny rekreacji;
- **b)** tereny upraw

3) dopuszcza się uzupełnienie szaty roślinnej nasadzeniami w postaci zieleni niskiej;
4) zakazuje się :
- **a)** grodzenia terenu;
- **b)** zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;
- **c)** stawiania przyczep i barakowozów, organizacji pól namiotowych,
- **d)** realizacji utwardzonych dróg publicznych;
- **e)** odwadniania terenu;
- **f)** niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych.

§ 16.1 Wyznacza się teren komunikacji oznaczony w planie symbolem KDW

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – droga wewnętrzne;
2) dopuszczalne - sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

droga wewnętrzna klasy D (dojazdowa) jednojezdniowa w jednym poziomie z chodnikiem o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3.50 m.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolsko.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Stanisław Szymański