



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 3 lipca 2019 r.

Poz. 3562

### UCHWAŁA NR V/38/2019 RADY GMINY KOŁAKI KOŚCIELNE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009), w związku z wykonaniem uchwały Nr XV/86/16 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica oraz uchwały Nr XVII/108/16 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy - Kołaki i Zanie – Leśnica uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaki Kościelne uchwalonego Uchwałą XXVI/171/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 07 września 2018 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 37 ha położone w środkowej części gminy Kołaki Kościelne przyległe do pasa drogowego drogi ekspresowej Nr S8 wyłączonego z opracowania planu.

3. Granice terenów objętych planem określone są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do terenów objętych planem, a ustalenia szczegółowe odnoszą się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1 Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyłączonego z opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 7) oznaczenia urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określające zasady uzbrojenia technicznego terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 8) wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 9) przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach objętych planem nie występują i nie są wskazane do objęcia ochroną;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie zachodzi taka potrzeba;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie występują;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym – na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 7. Celem planu jest:**

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu drogi ekspresowej;
- 2) przeznaczeniu pod zabudowę terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej, jako terenów ofertowych pod inwestycje;
- 3) zmianie przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 8. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu w skali 1:2000 stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w planie;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku lub jego najdalej wysunięte elementy;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu;
- 14) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połączeń dachowych;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także wodę powierzchniową na tym terenie;
- 16) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni towarzyszące zabudowie o zróżnicowanej formie i wysokości, w tym zielenią ozdobną;
- 17) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp do sieci lub urządzenia;
- 18) terenach produkcyjno-usługowych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych lub ich składowaniem, w tym zakłady produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, centra logistyczne, farmy fotowoltaiczne,

19) urządzeniach odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć urządzenia o mocy przekraczającej 100 kW z zakresu przetwarzania energii promieniowania słonecznego (panele fotowoltaiczne).

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

**§ 9. 1** Przeznacza się na cele nierolne i nieleśne:

- 1) grunty leśne o powierzchni 3,4840 ha sklasyfikowane jako użytki leśne klasy LsIV, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak: DGN-III.7151.26.2018 z dnia 10 lipca 2018 r.);
- 2) grunty rolne o powierzchni 0,3484 ha sklasyfikowane jako grunty orne klasy IIIb, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: GZ.tr.602.306.2018 z dnia 12 lutego 2019 r.).

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIE OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów**

**§ 10. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w obrębie gruntów wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica przyległe do pasa drogowego drogi ekspresowej Nr S8, przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii i tereny komunikacji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii – PUE;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej – KD-L.

3. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w dziale III niniejszej uchwały.

4. Teren pasa drogowego drogi ekspresowej Nr S8 oznaczony na rysunku planu symbolem KD-S wyłączony jest z opracowania planu miejscowego.

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonych w planie funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) zachowanie ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek, w szczególności przyległych do dróg;
- 4) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
  - c) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 180 cm, a wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 60 cm;

- 5) ustala się następujące zasady realizacji zabudowy: lokalizowanie budynków i obiektów przeznaczenia podstawowego od strony dróg, a budynków i obiektów z nimi związanych lub im towarzyszącym w głębi działek.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona powierzchni ziemi poprzez:
  - a) ograniczanie przekształceń ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych,
  - b) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu pod warunkiem zachowania kierunku spływu wód opadowych bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 3) ochrona wód powierzchniowych poprzez:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do cieków wodnych,
  - b) ochrona urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymanie drożności cieków wodnych (rowu melioracyjnego) poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowu niezbędnego do jego eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających układ stosunków wodnych;
- 4) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez:
  - a) obowiązek odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do oczyszczalni ścieków,
  - b) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 5) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (np. energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, energia słoneczna);
- 6) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególności drogi ekspresowej poprzez stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i wibracjami;
- 8) ochrona użytkowników dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych poprzez zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, np. powłok antyrefleksyjnych;
- 9) ochrona przed szkodliwym niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez stosowanie stref technicznych (ochronnych) od urządzeń elektroenergetycznych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady i warunki podziału nieruchomości**

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) wielkość działki: minimalna powierzchnia 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu 30 m,
- 2) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać przebieg istniejących granic własności lub ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz

z zasadami i warunkami zagospodarowania, określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

- 3) działki budowlane powstałe wskutek podziału nieruchomości muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby wydzielonych działek budowlanych winny posiadać szerokości pasów drogowych umożliwiających realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14.1. Na terenach objętych planem w wyznaczonych strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 7,0 m z od osi linii ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa i ochrony przed niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Wyznaczone strefy techniczne i związane z nimi ustalenia przestają obowiązywać wraz z likwidacją napowietrznych linii elektroenergetycznych lub ich przebudową (skablowaniem).

3. Ustala się zakaz lokalizowania budynków w pasie o szerokości 12 m od terenów leśnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią:
    - istniejący przebieg dróg powiatowych: Nr 1938B Wygoda – droga krajowa Nr 8 (położona poza granicami planu) i Nr 1984B droga krajowa Nr 8 – Kołaki Kościelne oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KD-L,
    - dodatkowe jezdnie drogi ekspresowej zlokalizowane w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej Nr S8, oznaczonego symbolem KD-S, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu,
    - drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby wydzielonych działek budowlanych,
  - b) z jezdni głównych drogi ekspresowej Nr S8 wyklucza się zjazdy i obsługę terenów przyległych;
- 2) ustala się linie rozgraniczające i parametry funkcjonalne dróg:
  - a) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KD-L:
    - funkcja drogi: droga lokalna powiatowa,
    - szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) dróg wewnętrznych obsługujących tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii niewyznaczonych w planie:
    - zalecana szerokość linii rozgraniczających – 10 m,
    - zalecana szerokość jezdni minimum 6,0 m,
    - włączenia do jezdni dodatkowych drogi ekspresowej i drogi publicznej w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi w zależności od podziałów na działki;

- 3) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się:
  - a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i okresowych, z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
  - obiekty usługowe – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
  - budynki produkcyjne, magazyny – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągową z hydrantami,
  - b) sieć elektroenergetyczną - linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno - oświetleniowe,
  - c) sieć telekomunikacyjną,
  - d) sieć kanalizacji sanitarnej i sieć gazową, o ile zaistnieją odpowiednie warunki realizacji;
- 2) ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
  - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna) oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
  - b) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi przyjętymi w projektach budowlanych inwestycji,
  - d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów;
- 3) zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
  - c) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 4) zasady odprowadzenia ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - b) w przypadku realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do sieci powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) zasady odprowadzenia wód opadowych:
  - a) z terenów zabudowy o małym stopniu zanieczyszczenia powierzchniowo do gruntu,

- b) z utwardzonych nawierzchni terenów produkcyjno - usługowych oraz z dróg i parkingów po oczyszczeniu w stopniu i na warunkach wymaganych przepisami odrębnymi powierzchniowo do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 6) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od linii NN,
  - b) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem farm wiatrowych i biogazowni;
- 7) zasady obsługi telekomunikacji w zakresie:
- a) telekomunikacji stacjonarnej – budowa sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb abonentów lub świadczenia usług telekomunikacyjnych,
  - b) telekomunikacji bezprzewodowej w oparciu o stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 8) zasady zaopatrzenia w energię ciepłą – do ogrzewania budynków i podgrzewania wody oraz potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł opartych na nieuciążliwych dla otoczenia bezemisyjnych lub niskoemisyjnych nośnikach energii cieplnej;
- 9) ustala się zasady gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie odpadów stałych z możliwością ich segregacji do pojemników zlokalizowanych w wyznaczonych miejscach na działkach budowlanych,
  - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami prawa, w tym lokalnymi za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek mających uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie gospodarki odpadami.

## **Rozdział 8.**

### **Wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej**

§ 17. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego projektowanych budynków;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 PUE o powierzchni 15,51 ha, 2 PUE (10,52 ha), 3 PUE (6,91 ha) i 4 PUE (3,35 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - usługowa oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii przekraczającej 100 kW,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: obsługa komunikacyjna, infrastruktura techniczna, zieleń urządzonej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:



- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja obiektów związanych z produkcyjną i usługową działalnością gospodarczą,
  - b) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z zakresu przetwarzania energii promieniowania słonecznego, z obowiązkiem ograniczenia oddziaływania do granic własności terenu,
  - c) zakaz lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki socjalnej, oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji,
  - d) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenów w celu wydzielenia działek budowlanych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14 uchwały,
  - e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie cieków wodnych (rowu melioracyjnego), zgodnie z zasadami określonymi w § 12, pkt 3 – dotyczy terenów 1 PUE i 3 PUE,
  - f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, zgodnie z zasadami określonymi w § 14, ust. 1;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: 0,3 – 1,5,
  - d) szerokość elewacji frontowej zabudowy: nie ustala się,
  - e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - administracyjno - biurowej: dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe oraz jedna kondygnacja podziemna o wysokości dostosowanej do funkcji obiektów, lecz nie więcej niż 11 m ponad poziom terenu,
    - produkcyjno - usługowej: trzy kondygnacje nadziemne o wysokości dostosowanej do funkcji i wymogów technologicznych obiektów, lecz nie więcej niż 15 m,
    - urządzeń produkcyjnych oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii: w dostosowaniu do wymogów technologicznych,
  - f) geometria dachów:
    - budynków administracyjno - biurowych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w granicach 20 – 40°,
    - zabudowy produkcyjno - usługowej: dachy płaskie lub jedno i dwuspadowe symetryczne o nachyleniu podstawowych połaci do 25°,
  - g) pokrycie dachów:
    - budynków administracyjno - biurowych: dachówką lub materiałami dachówko - podobnymi w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu,
    - zabudowy produkcyjno - usługowej: materiałami dachówkopodobnymi lub blachą trapezową, w odcieniach jak wyżej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od jezdni dodatkowych drogi ekspresowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem KD-L – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie – 8,0 m od linii rozgraniczających,
  - d) od terenów leśnych – 12,0 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PUE:

- z przyległej dodatkowej jezdni drogi ekspresowej,
  - z drogi powiatowej Nr 1938B Wygoda – droga krajowa Nr 8 położonej poza planem,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PUE: z węzła drogi ekspresowej w miejscu najbardziej oddalonym od ronda, bezpośrednio sąsiadującym z drogą powiatową Nr 1938B Wygoda – droga krajowa Nr 8 położoną poza granicami planu,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PUE:
- z drogi lokalnej 01 KD-L i jej przedłużenia poza granicami planu (Nr 1984B droga krajowa Nr 8 – Kołaki Kościelne),
  - z przyległej dodatkowej jezdni drogi ekspresowej,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4PUE: z przyległej drogi 01 KD-L, jej przedłużenia poza granicami planu (teren KD-S).
- e) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie,
- f) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 pkt 4;
- 6) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii przekraczającej 100 kV oznaczonych w planie symbolem PUE w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem KD-L w wysokości 1 % (słownie: jeden procent).

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaki Kościelne.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**  
*Anna Kulesza*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/38/2019  
 Rady Gminy Kołaki Kościelne  
 z dnia 27 czerwca 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI GOSIE MAŁE,  
 CZACHY-KOŁAKI I ZANIE-LEŚNICA**

**RYСУNEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/38/19  
 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 27 czerwca 2019 roku

SKALA 1:2000



- Obszar planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego

**LEGENDA**

- PRZYZNACZENIE TERENÓW**
- PUE - teren przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, handlowo-usługowej, rekreacyjnej, sportowej, kulturalnej, oświatowej, zdrowotnej, społecznej, administracyjnej, publicznej, wojskowej, innej
  - PZL - teren przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, handlowo-usługowej, rekreacyjnej, sportowej, kulturalnej, oświatowej, zdrowotnej, społecznej, administracyjnej, publicznej, wojskowej, innej
- WARTOŚCI REGULACYJNE**
- W - wysokość maksymalna zabudowy
  - W<sub>min</sub> - wysokość minimalna zabudowy
  - W<sub>max</sub> - wysokość maksymalna zabudowy
  - W<sub>min</sub> - wysokość minimalna zabudowy
  - W<sub>max</sub> - wysokość maksymalna zabudowy
  - W<sub>min</sub> - wysokość minimalna zabudowy
  - W<sub>max</sub> - wysokość maksymalna zabudowy
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Linia kolejowa
  - Droga asfaltowa
  - Droga szutrowa
  - Droga polowa
  - Droga leśna
  - Droga wjazdowa
  - Droga inna
  - Linia energetyczna
  - Linia wodociągowa
  - Linia gazowa
  - Linia telekomunikacyjna
  - Linia inna
  - Linia inna
  - Linia inna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/38/2019  
Rady Gminy Kołaki Kościelne  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

określający sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) Rada Gminy Kołaki Kościelne nie rozpatrywała uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/38/2019  
Rady Gminy Kołaki Kościelne  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Gminy Kołaki Kościelne rozstrzyga, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

- rozbudowę sieci wodociągowej z hydrantami;

2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (rozbudowa sieci wodociągowej z hydrantami) – realizacja przez Gminę etapowo w miarę potrzeb i możliwości finansowych oraz pozyskania środków unijnych.

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr V/38/19 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica

### 1. Wstęp

Podstawę prawną opracowania planu miejscowego stanowią Uchwały:

-Nr XV/86/16 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica

-Nr XVII/108/16 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy - Kołaki i Zanie – Leśnica

Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 37 ha położone w środkowej części gminy Kołaki Kościelne przyległe do pasa drogowego drogi ekspresowej Nr S8 wyłączonego z opracowania planu.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym walorów urbanistyki i architektury oraz krajobrazu

Plan miejscowy w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez przestrzeganie określonych w planie funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów. Ważną rzeczą będzie zachowanie ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zagospodarowanie zielenią ozdobną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek, w szczególności przyległych do dróg, regulacje dotyczące ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych oraz zasad lokalizacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i obiektów towarzyszących.

#### 2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera szereg wymagań w zakresie ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych.

Generalną zasadą ochrony środowiska i przyrody jest zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenów, do których właściciel posiada tytuł prawny.

Ochrona środowiska gruntowo-wodnego polegać będzie na obowiązku odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz na obowiązku oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych.

Zgodnie z ustaleniami planu konieczna jest ochrona istniejących urządzeń melioracji wodnych i utrzymanie drożności cieku wodnego, a także zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających układ stosunków wodnych.

W zakresie ochrony powierzchni leśnych wprowadzono zapis o zachowaniu 12 m linii zabudowy.

Ochronę powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami zapewni się poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (np. energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, energia słoneczna).

Ochronę klimatu akustycznego zapewni się poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona powierzchni ziemi polegać będzie na ograniczaniu przekształceń ukształtowania terenów do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych oraz prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie.

W zakresie ochrony przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególności drogi ekspresowej przewiduje się stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i wibracjami.

Zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, np. powłok antyrefleksyjnych pozwoli na ochronę użytkowników dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych Wójt Gminy Kołaki Kościelne zwrócił się z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów rolnych klasy RIIIb o powierzchni 0,3484 ha, na które taką zgodę uzyskał (decyzja znak: GZ.tr.602.306.2018 z dnia 12 lutego 2019 r.).

Jednocześnie Wójt Gminy wystąpił do Marszałka Województwa Podlaskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przedłożonym projekcie planu miejscowego przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową grunty leśne klasy Ls IV o powierzchni 3,4840 ha (decyzja znak: DGN-III.7151.26.2018 z dnia 10 lipca 2018 r.).

Należy dodać, że tereny objęte planem położone są w poza granicami obszarów ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z 2004 roku o ochronie przyrody oraz poza siecią korytarzy ekologicznych.

### **2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki znajdujące się w ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określono w kilku miejscach projektu planu miejscowego.

W § 15 pkt 4 tiret trzecie znalazł się zapis o obowiązku zabezpieczenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, między innymi dla osób niepełnosprawnych.

W § 17 zawarto wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej poprzez m.in. zapewnienie właściwej ochrony i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków i zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej.

W § 18 pkt 2c wprowadzono zapisy o zakazie lokalizacji usług z zakresu między innymi ochrony zdrowia i opieki socjalnej.

W § 14 uwzględniono zakazy zabudowy i pobytu ludzi w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikający z ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego.

### **2.5 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały zawarte w § 19, w którym ustalono stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Zastosowano tutaj zróżnicowane stawki w zależności od rodzaju funkcji terenu. Dla terenów związanych z działalnością gospodarczą wprowadzono wyższą stawkę, a dla terenów komunikacji minimalną.

W sposób szczegółowy walory ekonomiczne przeanalizowano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2.6 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, jak też stanowiące własność innych użytkowników. W celu ochrony praw własności w projekcie planu w § 12 pkt 1 znalazł się zapis o zakazie prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

## **2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## **2.8. Potrzeby interesu publicznego**

Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

## **2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, a § 16 w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami dostępność komunikacyjną zapewni droga powiatowa, dodatkowe jezdnie drogi ekspresowej zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby wydzielonych działek budowlanych

Nowe drogi, zwłaszcza w obrębie terenów usługowo-produkcyjnych, będą dostosowane do ruchu pojazdów ciężarowych.

Plan miejscowy przewiduje realizację następujących sieci infrastruktury technicznej: rozbudowę sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz budowę sieci kanalizacji sanitarnej i innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury i sieci szerokopasmowej.

Nowe sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. Plan dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji.

## **2.10. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Organ sporządzający plan miejscowy ogłosił o przystąpieniu do planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na jego stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonych terminach wpłynęło kilka wniosków od osób prywatnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy. Z uwagi na brak zainteresowanych publiczna dyskusja z projektantem planu miejscowego nie odbyła się. Ponadto w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień i opinii oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt przedłożył Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanie-Leśnica

## **2.11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zgodnie z § 16 pkt 3 ustaleń planu miejscowego zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych przewiduje się poprzez realizację przyłączy indywidualnych do istniejącej sieci wodociągowej położonej poza granicami planu

Na terenach nieuzbrojonych do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.



## **2.12. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy formułowaniu ustaleń planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny, jakim są drogi, jak również interesy właścicieli prywatnych, na które składają się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Projekt planu miejscowego był konsultowany z władzami gminy oraz właścicielami gruntów poszczególnych wsi.

## **2.13. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Głównymi celami opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu drogi ekspresowej, wykorzystanie do zabudowy terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej jako terenów ofertowych pod inwestycje oraz zmiana przeznaczenia terenów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wiąże się to z wyznaczeniem wokół węzła komunikacyjnego drogi ekspresowej i dróg powiatowych terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi całego obszaru opracowania zawartymi w rozdziale 2 uchwały, jak i ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3, w projekcie planu miejscowego ujęto wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W projekcie planu określono między innymi linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady i warunki podziału nieruchomości, zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na racjonalne zarządzanie przestrzenią w aspekcie ładu przestrzennego, efektywnego zagospodarowania oraz walorów ekonomicznych.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaki Kościelne przyjętego Uchwałą XXVI/171/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 07 września 2018 r.

Wójt Gminy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w której uwzględniono opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Gosie Małe, Czachy-Kołaki i Zanieleśnica.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że uchwalenie planu będzie wiązać się zarówno z dochodami, jak i wydatkami Gminy.

Dochody Gminy pochodzić będą z tytułu:

- podatku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- podatku od nieruchomości,
- renty planistycznej pobieranej od właścicieli gruntów przy sprzedaży w związku ze wzrostem wartości nieruchomości – stawki procentowe dla poszczególnych terenów określone zostały w § 29 projektu uchwały.

Wydatki Gminy związane będą jedynie z kosztami rozbudowy sieci wodociągowej.