

**UCHWAŁA VII/50/19**  
**RADY GMINY KOŁAKI KOŚCIELNE**

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, po. 1696 i poz. 1815) oraz 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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815), w związku z Uchwałą Nr XXI/136/17 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 28 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaki Kościelne uchwalonego uchwałą Nr XXVI/171/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 7 września 2018 roku Rada Gminy Kołaki Kościelne uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 46,69 ha zlokalizowany w obrębach ewidencyjnych Gosie Małe oraz Zanie Leśnica, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub sposób zagospodarowania terenu, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie handlu, obsługi ruchu samochodowego, rzemiosła oraz logistyki;
- 6) usługach uzupełniających – należy przez to rozumieć wszelkie usługi typu gastronomia oraz biura, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

8) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu.

**§ 3.** Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty leśne klasy Ls IV i Ls V o powierzchni 2,6587 ha, na które uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak: DGN-III.7151.27.2018 z dnia 4 lipca 2018 r.);
- 2) grunty rolne klasy RIIIa i RIIIb o powierzchni 0,6818 ha, na które uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: GZ.tr.602.212.2018 z dnia 18 czerwca 2018 r.);
- 3) pozostałe grunty rolne, dla których nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- 6) projektowana sieć wodociągowa;
- 7) projektowana kanalizacja sanitarna;
- 8) wymiarowanie odległości w metrach;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 10) obszary zmeliorowane.

**§ 5.** W planie ustala się:

- 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, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 3) zakazu zabudowy w ramach szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ze względu na brak terenów wymagających zakazów zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania 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, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 5) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

**§ 6.** W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) PUW – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW i zabudowy usługowej;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 7.** W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu;
- 2) w terenie PUW dopuszcza się zlokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony pasa drogowego drogi krajowej S8 a nieprzekraczalną linią zabudowy, budynków typu portiernia o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, pod warunkiem, iż budynki te będą zlokalizowane w odległości większej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej;
- 3) na jednej działce budowlanej mogą zostać zlokalizowane maksymalnie dwa budynki, o których mowa w pkt 2.

**§ 8.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
- 2) zakaz, o którym mowa pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 10.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
  - a) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów za wyjątkiem odpadów wykorzystywanych do produkcji biogazu oraz biogazu rolniczego,
  - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

- c) punkty do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
  - 5) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych wód do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;
  - 6) ustala się nakaz zachowania ciągłości oraz drożności istniejącego rowu melioracyjnego nieoznaczonego na rysunku planu;
  - 7) dopuszcza się przebudowę oraz przełożenie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem zachowania nakazu określonego w pkt 6;
  - 8) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Kołaki Kościelne.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.** 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu PUW – 4 000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu PUW – 40 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90 stopni z tolerancją 25 stopni.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów**

**§ 12.** 1. Wyznacza się obszary zmeliorowane, dla których ustala się nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej lub ich likwidacji w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży w przypadkach kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską.

2. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczącą możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, która jest tożsama z zasięgiem terenu PUW.

3. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 2 obowiązuje nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu PUW.

4. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w ust. 2.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13.** Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie obszaru planu z układem transportowo-komunikacyjnym gminy i układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym, zapewniają drogi przylegające od północy, wschodu oraz południa do obszaru opracowania;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości drogi 6 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych,

- dla terenu urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW - minimum 2 miejsca dla każdej inwestycji,
- dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 8.**

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

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Wskazuje się przebieg projektowanych sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 3

3. Pod budowę nowych sieci przeznaczają się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW oraz teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW i zabudowy usługowej oznaczony symbolem PUW, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu PUW zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem projektowanego wodociągu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 3) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę sieci kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków docelowo projektowanej poza obszarem planu, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do gruntu na własnej działce budowlanej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie poprzez istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urzędzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
- 4) dopuszcza się mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych sieci.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PUW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW i zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) usługi uzupełniające,
  - b) parkingi,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 15 m, przy czym dla budynków typu portiernia do 5 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 25 m,
  - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej – 0,01,
  - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 60%,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej ustala się minimalną powierzchnię na 10 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio:
  - a) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
  - b) z dróg przylegających do granicy planu: od strony północno-zachodniej stanowiącej działki nr 172/1 , 120/1, 190, 173/1, 28/1, 27/1, 19/5, 5/21 od strony wschodniej stanowiącej działkę nr 172/2 oraz od strony południowej stanowiącej działkę nr 174;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 12,5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 10.  
Ustalenia końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaki Kościelne.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Anna Kulesza**



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I” wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu dwukrotnie w dniach:

·od 26 września 2018 r. do 18 października 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Kołaki Kościelne. W dniu 1 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”,

·od 28 sierpnia 2019 r. do 18 września 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Kołaki Kościelne. W dniu 9 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”,

W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 2 listopada 2018 r. (pierwsze wyłożenie) oraz do dnia 2 października 2019 r. (drugie wyłożenie) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I” oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

**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**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę, niezbędna będzie realizacja przez gminę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej (wraz z podłączeniem do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu).

Finansowanie realizacji zadań, zapisanych w planie inwestycji, infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Środki finansowe na powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy, ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok oraz ze źródeł zewnętrznych m.in. środków unijnych, kredytów czy partnerstwa publiczno-prywatnego.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945 ze zm.),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r., poz. 506 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2018 r., poz. 1530 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r., poz. 121 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019., poz. 869 ze zm.).

## UZASADNIENIE

### Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### o nazwie "Strefa gospodarcza I"

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nazwie "Strefa gospodarcza I" sporządzony został w następstwie Uchwały Nr XXI/136/17 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 28 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Kołaki Kościelne, w obrębach ewidencyjnych Gosie Małe oraz Zanie Leśnica. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 46,7 ha. Plan miejscowy sąsiaduje z pasem drogowym drogi ekspresowej S8. Drogi „dojazdowe” zrealizowane w ramach budowy drogi S8 zapewniają obsługę komunikacyjną oraz powiązanie obszaru planu miejscowego z ponadlokalnym i lokalnym układem transportowo-komunikacyjnym. W obrębie obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nazwie "Strefa gospodarcza I" opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Kołaki Kościelne Uchwały Nr XXI/136/17 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 28 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I”, kolejno:

- ogłoszono dnia 11 października 2017 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,
- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (otrzymano odmowę uzgodnienia projektu planu miejscowego od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego oraz odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy),

- projekt planu miejscowego został skorygowany w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, po czym dokonano ponownego uzgodnienia z zarządcą drogi tj. Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,6818 ha gruntów klasy RIIIa i RIIIb,
- uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 2,6587 ha gruntów klasy LsIV i LsV,
- ogłoszono dnia 19 września 2018 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 26 września 2018 r. do 18 października 2018 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 1 października 2018 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 2 listopada 2018 r.,
- przedstawiono Radzie Gminy Kołaki Kościelne projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, zatem z oczywistych względów rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag jedynie informuje o tym fakcie.

Uchwałą nr II/12/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Strefa gospodarcza I” Rada Gminy przyjęła plan miejscowy. Wojewoda Podlaski wniósł skargę na Uchwałę nr II/12/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 20 grudnia 2018 roku do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (znak: NK-II.4131.7.2019.AK). Po rozpoznaniu sprawy ze skargi Wojewody Podlaskiego na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały (sygn. akt II SA/Bk 228/19). W uzasadnieniu do wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazał cyt. *„Jeśli zaś chodzi o zarzuty dotyczące istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu, to w ocenie Sądu są one zasadne ale tylko w jednym zakresie, a mianowicie: naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy poprzez brak, na rysunku planu o symbolu PUV, oznaczenia niezbędnej infrastruktury technicznej.”* Pozostałych zarzutów skargi Wojewody Podlaskiego Wojewódzki Sąd Administracyjny nie podzielił cyt. *„Natomiast pozostałe zarzuty Wojewody okazały się niezasadne.”*, zatem mając na uwadze powyższe projekt planu miejscowego został skorygowany w zakresie uwzględnienia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej po czym:

- ogłoszono dnia 21 sierpnia 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 28 sierpnia 2019 r. do 18 września 2019 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 września 2019 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 2 października 2019 r.,
- przedstawiono ponownie Radzie Gminy Kołaki Kościelne projekt planu miejscowego ponownie do uchwalenia.

Podczas ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, zatem z oczywistych względów rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag jedynie informuje o tym fakcie.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:

- a) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów za wyjątkiem odpadów wykorzystywanych do produkcji biogazu oraz biogazu rolniczego,
- b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- c) punkty do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;

W planie ustalono także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto w planie wskazano obszary zmeliorowane, dla których ustalono nakaz przebudowy elementów sieci lub ich likwidacji w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży w przypadkach kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską. Celem zapisu planu miejscowego jest ochrona stosunków wodnych terenów objętych planem jak i terenów z nimi graniczących oraz zabezpieczenie systemów melioracyjnych, które mogą stać się niesprawne poprzez niekontrolowaną likwidację lub przebudowę drenaży w obszarze objętym planem miejscowym. W zakresie całego planu miejscowego ustalono w par. 8, iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem miejscowym zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, wobec czego w przypadku gdy tylko część terenu planu miejscowego zostanie zagospodarowana przez nowe inwestycje, pozostała część planu będzie nadal użytkowana rolniczo co wymaga odpowiedniego zabezpieczenia elementów sieci drenarskich.

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz umożliwienie połączenia obszaru opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez uwzględnienie przy lokalizacji terenów inwestycyjnych sąsiedztwa trasy ekspresowej S8 oraz węzła drogowego "Gosie";

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie rozwojowych terenów inwestycyjnych, uwzględniających możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW; ustalenie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poprzez ustalenie, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – w tym dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jedynie jej przebudowy.

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** poprzez wyznaczenie znacznego zagregowanego obszaru produkcyjno-usługowego umożliwiającego ograniczenie oddziaływania do terenu objętego planem miejscowym oraz

stworzenie warunków przestrzennych do powstania nowych inwestycji oraz miejsc pracy;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Kołaki Kościelne, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), jak również w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej gminy Kołaki Kościelne;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej oraz elementy dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu nie wpływają także na te elementy, które położone poza granicami planu miejscowego co potwierdzone jest uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wykorzystanie terenów z dużym potencjałem inwestycyjnym zlokalizowanych wzdłuż drogi ekspresowej S8, w sąsiedztwie drogowego węzła komunikacyjnego łączącego drogę ekspresową z drogami powiatowymi i gminnymi. Ponadto ustalenia planu zapewniają agregację funkcji produkcyjnej i usługowej co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego oraz możliwość skutecznej realizacji transportu zbiorowego do nowych miejsc pracy.

Obszar, dla którego został sporządzony plan miejscowy znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej jednakże zgodnie ze studium gminy Kołaki Kościelne usytuowany jest na terenach wskazanych do nowej zabudowy i dostosowanych do jej realizacji. Obszar planu miejscowego użytkowany jest rolniczo, w całości stanowi tereny prywatne. W zakresie układu komunikacyjnego plan miejscowy umożliwia realizację dróg wewnętrznych, których ewentualna budowa może być finansowana przez prywatnych inwestorów.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Kołaki Kościelne wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z potrzebami przyszłych inwestorów. Obszar planu obecnie wyposażony jest w sieć

elektroenergetyczną niskiego napięcia. W obszarze planu miejscowego nie występuje sieć wodociągowa, jej budowa będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. W przypadku zaistnienia partnerstwa publiczno-prywatnego, wydatki z budżetu gminy związane z budową sieci będą odpowiednio zmniejszone. W całej gminie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wstąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Z uchwały nr XXVI/170/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 7 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaki Kościelne wynika potrzeba kontynuacji prac nad rozpoczętymi procedurami planistycznymi, czyli również nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o nazwie "Strefa gospodarcza I". Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zatem zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołaki Kościelne” i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, a w szczególności na budżet gminy. W przypadku budowy nowych obiektów produkcyjno-usługowych czy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nastąpi wzrost podatku od nieruchomości oraz podatku od budowli. Nowe inwestycje wpłyną również pozytywnie na lokalny rynek pracy poprzez zwiększenie zatrudnienia.

Prognoza skutków finansowych uchwalania planu wykazała, iż wejście w życie planu będzie miało wpływ na wydatki z budżetu gminy Kołaki Kościelne w zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej, natomiast nie będzie to znaczy wydatek w stosunku do prognozowanych przychodów podatkowych jakie będą zasilaly budżet gminy po realizacji planowanych inwestycji. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.