

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr .../.../20 Rady Gminy Kolno z dnia ..... 2020 r.**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo**

#### **1 Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

#### **2 Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo.

Granice opracowania planu miejscowego zostały określone Uchwałą nr VIII/49/19 Rady Gminy Kolno z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo.

W granicach opracowania planu dla części terenu obowiązuje Uchwała nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej terenów wsi Lachowo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 5 grudnia 2007 r. Nr 263 poz. 2810), zmieniona Uchwałą Nr XXVI/112/12 Rady Gminy Kolno z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej części terenów wsi Lachowo uchwalonego uchwałą nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 17 października 2012 r. poz. 2995).

Obszar planu obejmuje trzy tereny o łącznej powierzchni ok. 42 ha. Dwa tereny usytuowane są w środkowej części miejscowości a trzeci, największy powierzchniowo, obejmuje cmentarz (istniejący i projektowany) i jego sąsiedztwo. W granicach planu zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa. Przy istniejącym cmentarzu rzymskokatolickim usytuowany jest maszt telefonii komórkowej, ciągi pieszo-jezdne, parkingi. Najstarsza część cmentarza wpisana jest do rejestru zabytków (decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 31 sierpnia 1987 r.). Na obszarze zlokalizowane są również zabytki wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W przedmiotowym planie granica cmentarza została przeniesiona z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest ona zgodna z kierunkiem polityki przestrzennej wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Kolno. Uwzględnione zostały również przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) dotyczące stref ochrony sanitarnej cmentarza. Z racji powyższego, opracowaniem objęto obszar w promieniu 150 m od cmentarza. Od granic terenu oznaczonego symbolem ZC wyznaczono strefę w promieniu 50 m od cmentarza. W związku z istniejącym budynkiem mieszkalnym, na działce 187 obręb Lachowo, w sąsiedztwie istniejącego cmentarza (najstarszej części) w odległości bliższej niż 50 m – w planie wyznaczono obszar zakazu pochówku na terenie oznaczonym symbolem ZC.

Celem opracowania miejscowego planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącego cmentarza oraz zmiana przeznaczeń terenów względem obowiązującego planu. Poprzez zapisy projektowanego planu miejscowego stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanej inwestycji. Plan miejscowy określi wskaźniki zagospodarowania terenu z poszanowaniem ładu przestrzennego.

Zakładanie i utrzymywanie cmentarza stanowi zgodnie z art. 6 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) inwestycję celu publicznego. Planowane przedsięwzięcie nie jest możliwe do zrealizowania inną procedurą niż poprzez opracowanie miejscowego planu. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1473): „Cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.

Na potrzeby rozbudowy cmentarza sporządzono ekspertyzę geologiczną w marcu 2020 r, w której stwierdzono m.in. że:

- przedmiotowy teren, pod względem uwarunkowań geologicznych i hydrogeologicznych, jest przydatny do lokalizacji cmentarza,
- teren wokół planowanego obszaru powiększenia cmentarza jest zwodociągowany, zaś w strefie 50 - 150 metrów wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
- zawartość CaCO<sub>3</sub> wykazuje wartość poniżej 1%,
- zwierciadło wody gruntowej do głębokości 4 m poniżej poziomu terenu nie zostało nawiercone.

Biorąc pod uwagę wnioski, jakie wpływały do Urzędu Gminy Kolno oraz założenia gminy odnośnie przeznaczenia terenów, grunty przeznacza się pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren placu wiejskiego z obiektami instytucji kultury, oznaczony symbolem **Ucp**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 6) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;
- 10) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **KDX**;
- 11) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **IT-T**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **IT-K**.

Projektowany plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno przyjętego uchwałą Nr XXVII/184/02 Rady Gminy Kolno z dnia 28 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/202/06 Rady Gminy Kolno z dnia 19 maja 2006 r., uchwałą nr XXIV/102/12 Rady Gminy Kolno z dnia 20 lipca 2012 r. oraz uchwałą Nr XXV/155/17 Rady Gminy Kolno z dnia 30 marca 2017 r. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

#### **3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Natomiast w §18-32 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: MNU, Ucp, RM, ZC, ZL, R, KDZ, KDD, KDW, KDX, KS, IT-T, IT-K.

#### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Dodatkowo, w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §8 wskazano zasady kształtowania krajobrazu. W §18-32 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: MNU, Ucp, RM, ZC, ZL, R, KDZ, KDD, KDW, KDX, KS, IT-T, IT-K.

#### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zgodnie z ustaleniami §12 w granicach planu nie występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

W §15 sprecyzowano ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Fragmety terenów objętych planem miejscowym znajdują się na gruntach klas RIIIb. Zgodnie z §19 obowiązującego miejscowego planu z 2007 r. (Uchwała Nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej terenów wsi Lachowo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 5 grudnia 2007 r. Nr 263 poz. 2810):

- *część obszaru objętego planem była objęta zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie*

*art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*

- *przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z rysunkiem planu oraz z załącznikiem (niepublikowanym), w tym: grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni około 5,78 ha, w tym: grunty: RIII a - 0,83 ha, RIII b - 0,36 ha, RIVa - 0,78 ha, RIVb - 1,51 ha, S/RIVb - 0,30 ha, B/RIVb - 0,21 ha, Ł III - 0,25 ha, ŁIV - 0,82 ha, ŁV - 0,14 ha, Ps III - 0,11 ha, Ps IV - 0,15 ha, Ps V - 0,07 ha, Ps VI - 0,25 ha.*

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

W granicach planu występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków:
  - a) najstarsza część cmentarza rzymskokatolickiego w Lachowie wpisana decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 31 sierpnia 1987 r., nr rejestru A-320 (w tym: kompozycja przestrzenna z układem alei i kwater, mur ogrodzeniowy kamienny z bramą i kaplica cmentarna oraz nagrobki i krzyże żeliwne o charakterze zabytkowym);
- 2) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ przestrzenny wsi Lachowo (część),
  - b) cmentarz rzymskokatolicki,
  - c) kaplica grobowa,
- 3) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: stanowisko nr 20 na obszarze 30-76, Lachowo gm. Kolno, ślady osadnictwa z epoki brązu i osada z okresu późnego średniowiecza.

W §9 wskazano zasady ochrony ww. zabytków.

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

§12 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dodatkowo w §15 podano informacje o stanowiskach postojowych, w tym dotyczących pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednakże, ustalenia szczegółowe przedmiotowego projektu dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Aspekt ekonomiczny został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

### **3.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach planu właścicielami działek są: gmina Kolno, powiat kolneński (drogi powiatowe), Parafia Rzymsko-Katolicka i w przeważającej części osoby prywatne.

### **3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku, z czym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu.

Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają tereny pod istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W planie miejscowym wyznaczono przestrzenie publiczne, są to: teren placu wiejskiego z obiektami instytucji kultury, oznaczony symbolem Ucp, teren cmentarza oznaczony symbolem ZC, tereny parkingów oznaczone symbolem KS, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX.

Ww. inwestycje stanowią inwestycje celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem, celami publicznymi są między innymi:

- *wydziałanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;*
- *budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;*
- *zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;*
- *wydziałanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.*

W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym określono natomiast zadania własne gminy, obejmują one sprawy takie jak:

- *gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;*
- *wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;*

- działalności w zakresie telekomunikacji;
- zieleni gminnej i zadrzewień;
- cmentarzy gminnych.

### **3.10 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 i infrastruktury technicznej.

### **3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Kolno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu jest odpowiedzią na wnioski mieszkańców z prośbą o opracowanie miejscowego planu, a także potrzebą rozbudowy istniejącego cmentarza.

Wójt Gminy Kolno obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo. Zawiadomił o podjęciu przez Radę Gminy Kolno Uchwały nr VIII/49/19 Rady Gminy Kolno z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu. Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W wyznaczonym czasie nie wpłynął żaden wniosek.

Następnie Wójt Gminy Kolno sporządził projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który przedłożył właściwym instytucjom celem dokonania uzgodnienia i przedstawienia opinii.

W dalszej kolejności Wójt Gminy Kolno obwieścił o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu projektu planu. W obwieszczeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami oraz informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Obwieszczenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

*Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do .....r. W trakcie wyłożenia, w dniu ..... r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Na dyskusji publicznej zjawily się / nie zjawily się zainteresowane osoby. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.*

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

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gospodarki ściekami ustalono odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) wyznaczono strefy sanitarne od cmentarza, w których:

- w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz funkcjonowania: zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć własnych, jeśli przeznaczenie dopuszcza tego typu obiekty,
- w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich ww. budynków korzystających z wody.

### **3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

Wójt Gminy Kolno po obwieszczeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu nie otrzymał wniosków od mieszkańców. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.*

Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizę ekonomiczną zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Kolno przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej. Przed przystąpieniem do opracowania miejscowego planu Wójt Gminy Kolno otrzymał wnioski mieszkańców z prośbą o zmianę obowiązującego miejscowego planu. W związku z powyższym Rada Gminy Kolno podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania planu.

**3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Projektowany plan dotyczy obszaru zlokalizowanego w obrębie ewidencyjnym Lachowo, w gminie Kolno. W większości utrzymuje się przeznaczenie z obowiązującego planu oraz zgodnie ze stanem faktycznym (w przypadku zabudowy zagrodowej). Nową zabudowę projektuje się głównie na terenie oznaczonym symbolem 4MNU, czyli tam gdzie obowiązujący miejscowy plan nakazywał pozostawienie tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu (tj. rolnym). Poniżej zestawiono tereny, na których dopuszcza się zabudowę. Zestawiono przeznaczenia z obowiązującego planu oraz opisano.

<b>L.p.</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projekcie MPZP</b>	<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym MPZP</b>	<b>Opis</b>
1.	1MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Brak MPZP	Teren niezabudowany, na który zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy w 2018 r. (na dz. 195/1 pod zabudowę usługową) i 2019 r. (na dz. 196/2 pod zabudowę mieszkalno-usługową)
2.	2MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	12 RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych  25 KP-ZP - komunikacja drogowa (parking obsługujący teren cmentarza objętego ochroną konserwatorską, prace	Teren częściowo zabudowany. Usunięcie przeznaczenia pod komunikację drogową i zieleni urządzonej na działkach własności prywatnej. Ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.



		związane z wszelką planowaną działalnością inwestycyjną wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków) i zieleń urządzona	
3.	3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	6 MN-RM - zabudowa mieszana: mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w gospodarstwach rolnych	Teren w większości zabudowany. Na terenie zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa z budynkami gospodarczymi, zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna.  Utrzymuje się przeznaczenie z obowiązującego planu w zakresie zabudowy jednorodzinnej.
4.	4MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	11 RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych  21 U-M-KP - komunikacja drogowa (parking obsługujący zespół kościoła parafialnego) i zabudowa usługowo – mieszkaniowa  26 Rz-Ws - tereny użytków rolnych - obszary obniżenia morfologicznego, tereny wód powierzchniowych	Teren częściowo zabudowany. Wprowadzono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami wzdłuż drogi powiatowej.
5.	5MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami  6MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	18 UZ-U - tereny zabudowy usługowej - usługi z zakresu zdrowia	Teren zabudowany zabudową mieszkaniowo-usługową.  Obowiązujące przeznaczenie wykluczało funkcję mieszkaniową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami będzie odpowiadało faktycznego zagospodarowaniu.
6.	Ucp - teren placu wiejskiego z obiektami instytucji kultury	3MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  4 MN-RM - zabudowa mieszana: mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w gospodarstwach rolnych  27 Rz-Ws - tereny użytków rolnych - obszary obniżenia	Teren częściowo zabudowany. Teren przekształca się pod zabudowę obiektami instytucji kultury służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców zgodnie z planami inwestycyjnymi gminy (własność gminna) oraz korzystne położenie (przy drodze publicznej).

		morfologicznego, tereny wód powierzchniowych  WS – tereny wód powierzchniowych (strumień, staw)	
7.	1RM - teren zabudowy zagrodowej	Brak MPZP	Teren zabudowany zabudową zagrodową, ustalenie przeznaczenia zgodnie ze stanem faktycznym.
8.	2RM - teren zabudowy zagrodowej	Częściowo 26 Rz-Ws - tereny użytków rolnych - obszary obniżenia morfologicznego, tereny wód powierzchniowych  W większości brak MPZP	Teren zabudowany zabudową zagrodową, ustalenie przeznaczenia zgodnie ze stanem faktycznym. W części z obowiązującego planu – teren niezabudowany.

Podsumowując powyższą tabelę: nową zabudowę wprowadza się wzdłuż dróg powiatowych – na terenie oznaczonym symbolem 1MNU, 4MNU, Ucp, 2RM. Tereny te będą stanowiły kontynuację rozwoju wsi wzdłuż dróg publicznych. Nową zabudowę sytuuje się na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolem Rz-Ws - tereny użytków rolnych - obszary obniżenia morfologicznego, tereny wód powierzchniowych. Obowiązujący plan nakazywał pozostawienie tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu (tj. rolnym).

Tereny pod nową zabudowę znajdują się w centrum wsi Lachowo, posiadają dobre skomunikowanie z pobliskim miastem Kolno (10 km).

Tereny przeznaczone pod zabudowę w większości uzbrojone są w sieć wodociągową, elektroenergetyczną. Miejscowość Lachowo nie jest skanalizowana, gospodarka ściekowa odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. poprzez instalację przydomowych oczyszczalni ścieków czy bezodpływowych zbiorników).

#### **4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wójt Gminy Kolno dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Rada Gminy Kolno przyjęła uchwałę nr XXVIII/175/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Kolno. Niniejszą uchwałą przyjęto wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kolno 2014 - I połowa 2017”. W „Analizie...” w pkt 7 zawarto informację o wnioskach mieszkańców z prośbą o przystąpienie do opracowania zmian obowiązujących miejscowych planów – nie znalazł się tam żadnej wniosek odnoszący do planu z 2007 r. W analizie uznano plan z 2007 r. za aktualny, a teren częściowo zainwestowany zgodnie z planem.

Wnioski mieszkańców wpływały przed przystąpieniem do procedury miejscowego planu w czerwcu 2019 r. Uchwała w sprawie przystąpienia do opracowania planu została podjęta również w czerwcu 2019 r.

## **5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo zawiera szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania wpłynie korzystnie na budżet gminy Kolno. Uchwalenie planu miejscowego skutkować może naliczeniem opłaty planistycznej i podatku od nieruchomości, co szczegółowo opisano w ww. prognozie finansowej.

## **6 Uzasadnienie dotyczące nie określenia elementów planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W niniejszym planie nie wskazano obowiązkowego elementu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy: sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W granicach opracowania miejscowego planu nie zachodzą przesłanki do określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Projektowana funkcja jest zgodna z obowiązującym użytkowaniem terenu. Wyjątkiem są tereny oznaczone symbolami 1MNU, 4MNU, 2RM – gdzie wprowadza się zabudowę, jako kontynuację funkcji zastanych w sąsiedztwie oraz zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i planami inwestycyjnymi gminy (tereny oznaczone symbolami Ucp).