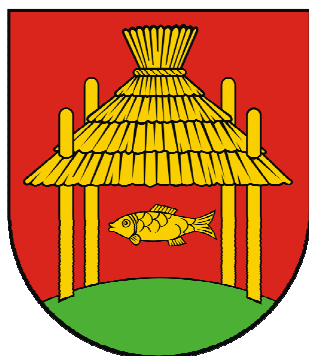


WÓJT GMINY KOŁBIEL



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI RUDNO**

PROJEKT PLANU

KOŁBIEL 2016

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI RUDNO

|                |  |
|----------------|--|
| sporządzający: | WÓJT GMINY KOŁBIEL   |
| wykonawca:     | <b>BUDPLAN</b><br>BUDPLAN Sp. z o. o.<br>ul. Kordeckiego 20<br>04-327 Warszawa |

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| główny projektant:             | mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak |
| zastępca głównego projektanta: | mgr inż. Anna Bereś                   |
| zagospodarowanie przestrzenne: | mgr Ewelina Skirzyńska                |
| środowisko przyrodnicze:       | mgr inż. Małgorzata Kopka             |
| infrastruktura techniczna:     | inż. Anna Januszko                    |
| komunikacja:                   | inż. Monika Nasiłowska                |

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Kołbiel**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/41/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętej Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r.,

Rada Gminy Kołbiel uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3.** 1. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 6) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- b) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) rów odwadniający;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowu odwadniającego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowie odwadniającym oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-71/1) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt. 1, prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wysokość obiektów budowlanych do 26,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych;

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
  - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 6,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Człkówka–Mińsk Mazowiecki, o szerokości po 15,0 m w obie strony od osi gazociągu, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych,

- c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,
- d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
  - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 16.** W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania reklam na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo-budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 26,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów:
  - a) na elewacjach budynków,
  - b) na ogrodzeniach;
- 5) zakaz umieszczania szyldów odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego.

**§ 17.** W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 2,5 m;
- 3) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych i z przęstami z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 26,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.



**§ 19.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp. | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu             | Zasady zagospodarowania   | Informacje                        |
|-----|-------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1.  | 1KDD              | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m | częściowo istniejąca droga gminna |
| 2.  | 2KDD              | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m | istniejąca droga gminna           |

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 20.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, uchwalonego Uchwałą Nr XX/142/2005 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 stycznia 2005 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 29, poz. 822 z dnia 2 lutego 2005 r. ze zm.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.