

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Kołbiel**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIX/196/2021 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej 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., zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.,

Rada Gminy Kołbiel uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci 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 realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, nadziemnej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, z uwzględnieniem ustaleń §12 pkt 2;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 51% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 51% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie. Dopuszcza się realizację parkingów na odrębnych działkach budowlanych;

- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

**§ 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) oś widokowa;
- 7) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 9) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 11) granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 12) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 13) strefa pierwszego rzędu zabudowy;
- 14) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - c) **U** - tereny usług,
  - d) **UP** - tereny usług publicznych,
  - e) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - f) **KPP** - teren placu,
  - g) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - h) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - i) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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 ład przestrzennego i krajobrazu 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 wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 4) zachowanie i ochronę istniejącej osi widokowej skierowanej na wieżę kościoła, znajdującego się poza granicami planu. Zagospodarowanie terenów, przez które przechodzi oś widokowa, oznaczonych na rysunku planu 1ZP, 2ZP, 1KPP oraz 1KDZ, nie może zaburzać widoku na kościół, który ma dominować w tym obszarze.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MNU, MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 2UP, 3UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 8.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, pastelowych, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

**§ 9.** W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
  - a) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
  - c) kolor pokrycia dachów: jednolity - w odcieniach ceglanych, brązowych, szarych, grafitowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 3) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

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

- 1) ochronę obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – Układ urbanistyczny rynku, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru o którym mowa w pkt 1, ustala się:
  - a) zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej obszaru w tym: elementów historycznego rozplanowania, układu ulic, placów, osi widokowych i kompozycyjnych, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali i tradycji kształtowania zabudowy, istniejącej zieleni, na zasadach określonych w niniejszym planie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) lokalizację nowo realizowanych obiektów na zasadach określonych w niniejszym planie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ochronę budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – Szkoła, ob. budynek nieużytkowany, w zespole kościelnym par. św. Trójcy – ul. T. Kościuszki 24;
- 4) dla budynku, o którym mowa w pkt 3, ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy w należytych stanie technicznym,

- b) zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, detalu, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki i materiału elewacji,
  - c) możliwość zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszym planie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - d) zachowanie historycznej kompozycji obiektu z uwzględnieniem cech wymienionych w pkt 1 z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych,
  - e) zakaz zewnętrznego docieplenia budynku,
  - f) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności anten telewizyjnych, klimatyzatorów, instalacji solarnych i skrzynek na elewacjach frontowych i połaciach dachowych budynku;
- 5) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym ustala się:
- a) zachowanie historycznej zabudowy, w szczególności obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów zabudowy tradycyjnej,
  - b) zachowanie i rewaloryzacja elementów zabytkowego układu przestrzennego, w tym zachowanie parametrów zabudowy, historycznych linii zabudowy, podziałów własnościowych, charakteru wnętrz miejskich, powiązań widokowych,
  - c) zachowanie i ochrona istniejącej osi widokowej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zapewniającej widok na zespół kościelny parafii pw. św. Trójcy znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokich i wysokościowych konkurujących z istniejącą dominantą historycznego układu urbanistycznego rynku w Kołbieli, którą stanowi kościół pw. św. Trójcy znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz kształtowanie zabudowy go otaczającej, celem zachowania formy kościoła jako dominującej w przestrzeni,
  - e) wymaga się zachowania i rewaloryzacji historycznej linii zabudowy w pierzejach rynku w Kołbieli, ze szczególnym zwróceniem uwagi na formę oraz barwę elewacji poszczególnych budynków zlokalizowanych przy rynku w Kołbieli,
  - f) utrzymanie i uzupełnianie układów zieleni oraz zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów zagospodarowania – nawierzchnie, posadzki, mała architektura, zieleń,
  - g) lokalizację nowo realizowanych obiektów na zasadach określonych w niniejszym planie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - h) dopuszcza się realizację nowych budynków przyrynkowych z wymogiem dostosowania nowej zabudowy (bądź rozbudowy już istniejących obiektów) do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym ustala się:
- a) ochronę zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, układu ulic, placów, osi widokowych i kompozycyjnych, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali i tradycji kształtowania zabudowy, istniejących szpalerów drzew,
  - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią oraz ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych zespołów przestrzennych,
  - c) lokalizację nowo realizowanych obiektów na zasadach określonych w niniejszym planie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - d) dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian w strukturze przestrzennej, z zachowaniem zasady integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- e) dopuszcza się realizację nowych budynków w tej strefie z wymogiem jej dostosowania do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, formy oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 7) ochronę zabytków archeologicznych (pozostałości wsi historycznej i miasta lokacyjnego Kołbiel), w formie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Na obszarze ww. strefy obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 11.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 1KPP, gdzie ustala się nakaz kształtowania uporządkowanej kompozycji w zakresie układu zieleni, nawierzchni, posadzki, małej architektury, placów oraz zachowanie osi widokowej, na zasadach określonych w niniejszym planie.

**§ 12.** 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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
  - d) ustala się strefę pierwszego rzędu zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości 15,0 m mierzoną od obowiązującej linii zabudowy, gdzie obowiązuje nakaz sytuowania budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym,
  - e) ustala się możliwość lokalizacji budynków, poza wyznaczoną strefą pierwszego rzędu zabudowy,
  - f) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych w strefie pierwszego rzędu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania budynków, które nie są zlokalizowane zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - g) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej, z zastrzeżeniem lit. a,
  - h) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, z zaokrągleniem w górę, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy,

- dla usług publicznych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 13.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 4) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 5) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 6) wskazuje się strefę sanitarną 50 m od cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 7) wskazuje się strefę sanitarną 150 m od cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

**§ 14.** 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 70° do 110°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę krajową nr 50 – ul. 1 Maja, której klasa planowana jest do obniżenia z klasy głównej ruchu przyspieszonego do klasy zbiorczej, przebiegającą za północną granicą obszaru objętego planem, której poszerzenie zaprojektowane jest w obszarze objętym planem, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDZ,

- b) drogę powiatową – ul. Rynek oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz ul. Spacerową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem, biegnącą poza granice obszaru objętego planem w kierunku południowoschodnim;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) lokalizację urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy umieszczać poza jezdnią dróg powiatowych;
- 5) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m wraz z placami do zawracania.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
  - b) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) 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 lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,



- c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji wolno stojących turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji wolno stojących turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu i biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

- 1) 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, MWU, U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP, ZP, KPP, KDZ, KDL, KDD.

**§ 18.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KPP, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

**§ 19.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa, rozbudowa i remont istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - budynków mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w strefie pierwszego rzędu zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45° i kierunku głównej kalenicy równoległe do drogi przyległej do terenu, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDZ,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 6 i pkt 7;
- 6) dla budynków istniejących, o wysokości większej od ustalonej dla danego terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynku, tj. maksymalnie do 12,0 m, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 7) dla budynków istniejących, o ukształtowaniu połaci dachowych innym niż ustalone w pkt 4 lit. f, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego ukształtowania połaci dachowych, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 8) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - budynków mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w terenach 2MNU i 3MNU w strefie pierwszego rzędu zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45° i kierunku kalenicy głównej równoległe do drogi przyległej do terenu, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDZ,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;

- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 5) dla budynków istniejących, o wysokości większej od ustalonej dla danego terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynku, tj. maksymalnie do 12,0 m, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 6) dla budynków istniejących, o ukształtowaniu połaci dachowych innym niż ustalone w pkt 3 lit. f, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego ukształtowania połaci dachowych, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza granicą planu – ul. 1 Maja,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 5) dla budynków istniejących, o wysokości większej od ustalonej dla danego terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynku, tj. maksymalnie do 12,0 m, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 6) dla budynków istniejących, o ukształtowaniu połaci dachowych innym niż ustalone w pkt 3 lit. f, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego ukształtowania połaci dachowych, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza granicą planu – ul. 1 Maja,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 2KDD.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) parkingów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ oraz z drogi zlokalizowanej poza granicą planu – ul. 1 Maja.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - budynków usługowych zlokalizowanych w terenie 2U w strefie pierwszego rzędu zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45° i kierunku kalenicy głównej równoległe do drogi przyległej do terenu, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDZ,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 5) dla budynków istniejących, o wysokości większej od ustalonej dla danego terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynku, tj. maksymalnie do 12,0 m, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 6) dla budynków istniejących, o ukształtowaniu połaci dachowych innym niż ustalone w pkt 3 lit. f, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego ukształtowania połaci dachowych, odpowiednio w ramach dokonywanej przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup>,
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 3KDD, 7KDD.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 3UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi publiczne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
  - dla budynków usługowych do 12,0 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3UP;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 5KDD, 7KDD.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ oraz z drogi zlokalizowanej poza granicą planu – ul. 1 Maja.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KPP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – plac;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) przystanków komunikacyjnych,
  - e) parkingów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDZ.

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

Lp	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	<b>1KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 31,5 m;	istniejąca droga powiatowa – ul. Rynek;
2.	<b>2KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 25,0 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań;	istniejąca droga powiatowa – ul. Spacerowa;
3.	<b>3KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 2,8 m;	poszerzenie istniejącej drogi krajowej – DK 50, ul. 1 Maja, której klasa zostanie obniżona do zbiorczej;
4.	<b>1KDL</b>	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,6 m do 12,0 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań;	istniejąca droga gminna – ul. Szkolna, częściowo do poszerzenia;
5.	<b>1KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 14 m;	istniejąca droga gminna – ul. T. Kościuszki;
6.	<b>2KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 11,5 m;	istniejąca droga gminna – ul. Traugutta;
7.	<b>3KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	istniejąca droga gminna – fragment ul. Strażackiej;
8.	<b>4KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,5 m do 10 m, – poszerzenie w rejonie skrzyżowania;	istniejąca droga gminna – fragment ul. Strażackiej;
9.	<b>5KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,8 m do 12,5 m;	istniejąca droga gminna – fragment ul. Strażackiej;

10.	<b>6KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m, – zakończona placem do zawracania;	istniejąca droga gminna – ul. Akacyjowa;
11.	<b>7KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,9 m do 7,7 m;	istniejąca droga gminna – ul. Piaskowa;
12.	<b>8KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	istniejąca droga gminna – ul. Nauczycielska;

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

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