

Projekt Wójta Gminy Kołbiel z dn. 02.03.2023 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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, Akacyjowej, 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., Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. i Uchwałą Nr Rady Gminy Kołbiel z dnia 2023 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, Akacyjowej, 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) **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 ładu 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 urządzoną 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 należyтым 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 połączeniach 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 wnętrza 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 m² 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 m² 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 zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 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) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²,
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²,
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²,
- 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 2 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²,
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 650 m²,
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 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.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 31,5 m;	istniejąca droga powiatowa – ul. Rynek;

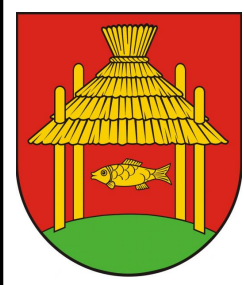
2.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 25,0 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań;	istniejąca droga powiatowa – ul. Spacerowa;
3.	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 2,8 m;	poszerzenie istniejącej drogi krajowej – DK 50, ul. 1 Maja, której klasa zostanie obniżona do zbiorczej;
4.	1KDL	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.	1KDD	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.	2KDD	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.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	istniejąca droga gminna – fragment ul. Strażackiej;
8.	4KDD	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.	5KDD	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.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m, – zakończona placem do zawracania;	istniejąca droga gminna – ul. Akacyjowa;
11.	7KDD	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.	8KDD	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.

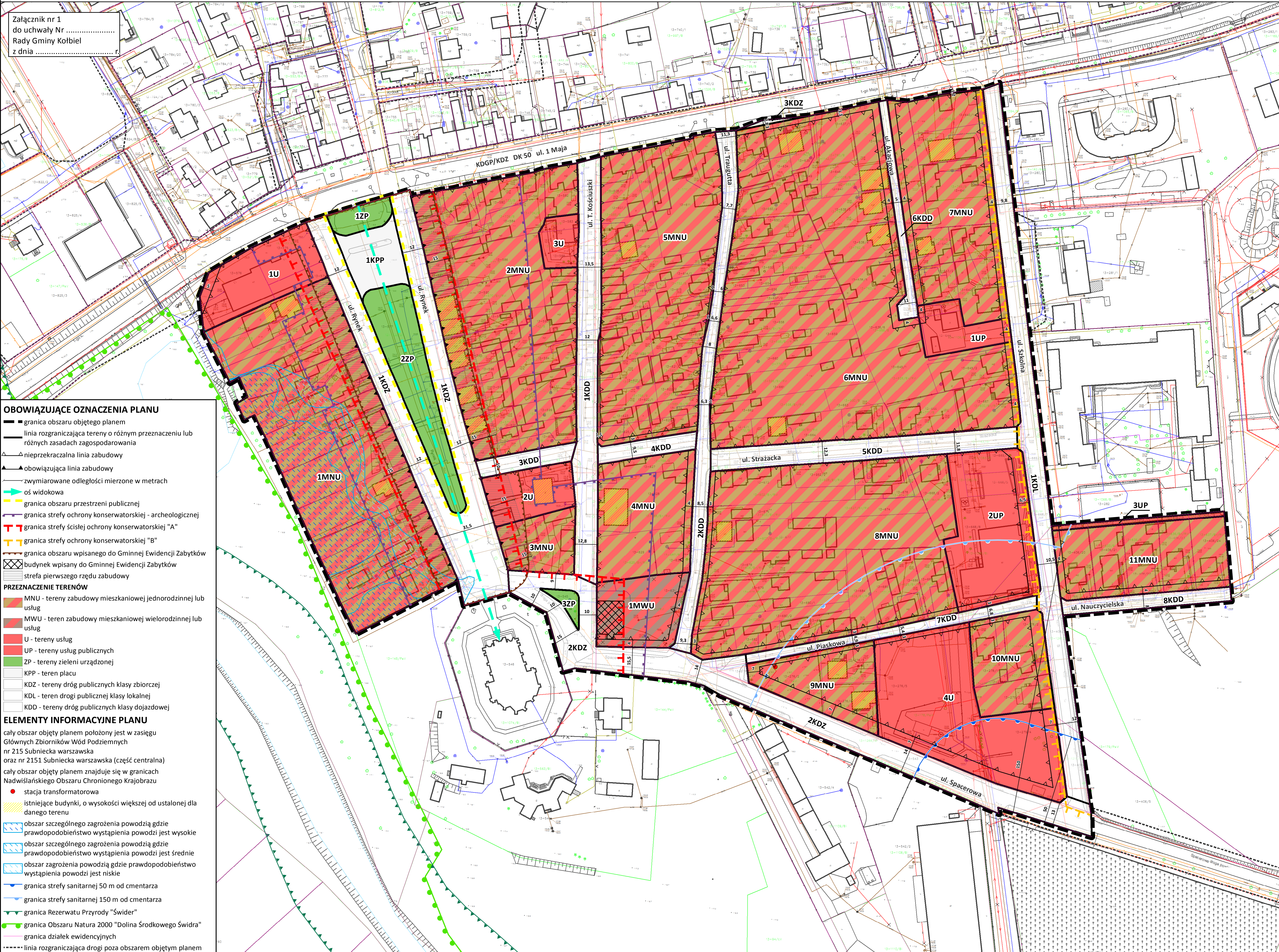


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOŁBIEL W REJONIE ULIC RYNEK, SPACEROWEJ, KOŚCIUSZKI, TRAUGUTTA, PIASKOWEJ, STRAŻACKIEJ, AKACJOWEJ, SZKOLNEJ I NAUCZYCIELSKIEJ

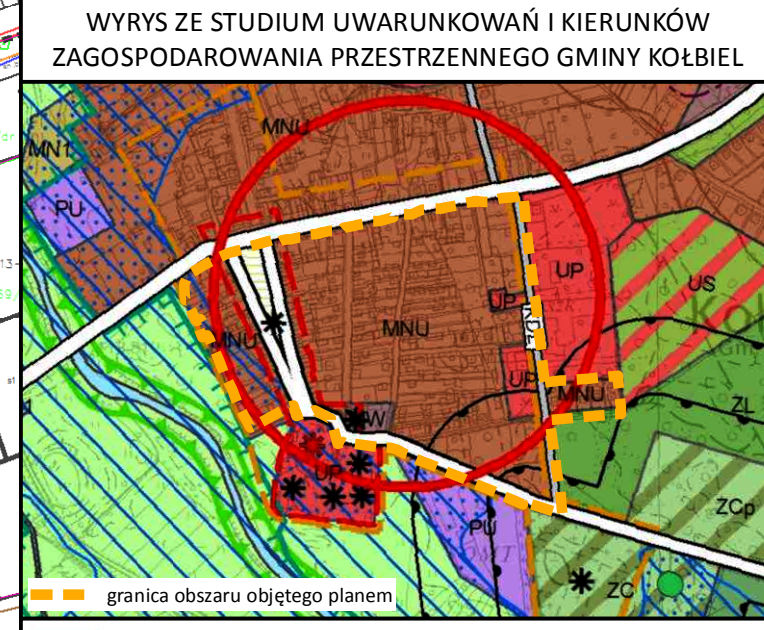
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 25 50 100 m



Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia



- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - zwymerowane odległości mierzone w metrach
 - oś widokowa
 - granica obszaru przestrzeni publicznej
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej
 - granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
 - granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków
 - budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
 - strefa pierwszego rzędu zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - U - tereny usług
 - UP - tereny usług publicznych
 - ZP - tereny zieleni urządzonej
 - KPP - teren placu
 - KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- stacja transformatorowa
 - istniejące budynki, o wysokości większej od ustalonej dla danego terenu
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
 - obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie
 - granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza
 - granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza
 - granica Rezerwatu Przyrody "Świder"
 - granica Obszaru Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra"
 - granica działek ewidencyjnych
 - linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- UP - tereny usług społecznych
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- ZC - tereny cmentarzy
- ZCp - tereny cmentarzy projektowanych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- Zn1 - tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- ZL - tereny lasów
- ZL1 - tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KDGP - istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej
- obszar Natura 2000
- rezerwat przyrody "Świder"
- pomniki przyrody
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"
- strefa ochrony zachowania elementów zabytkowych "B"
- stanowiska archeologiczne
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary konfliktów przestrzennych związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią
- strefa sanitarna wokół cmentarza 50 m
- strefa sanitarna wokół cmentarza 150 m
- centrum gminne
- obszary przestrzeni publicznej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej

2023 R.
Skala 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Kołbiel

Wykonawca: **BUDPLAN**

Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
mgr inż. Natalia Andraszek

Zespół: mgr inż. Aleksandra Radawiec

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek,
Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2022 r. do 15 grudnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 5 stycznia 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Kołbiel uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś nie przewiduje realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych, w planie wyznaczono jedynie poszerzenie ul. Szkolnej. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 2023 r.

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

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej 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., Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. i Uchwałą Nr Rady Gminy Kołbiel z dnia 2023 r. Plan dotyczy obszaru centrum wsi Kołbiel w obrębie geodezyjnym Kołbiel o powierzchni ok. 13,7 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/211/2001 Rady Gminy w Kołbieli z dnia 5 marca 2002 r. Zgodnie z obowiązującym planem ww. obszar znajduje się w zasięgu: terenów mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna poniżej 70M/ha z dopuszczeniem usług, terenów mieszkalnictwa zbiorowego, terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy, terenów podstawowych usług oświaty, terenów usług rzemiosła, terenów usług handlu, terenów usług łączności, terenów usług innych (straż pożarna i policja), terenów parkingów oraz terenów dróg. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z potrzebą uporządkowania zasad zagospodarowania przestrzennego w centrum miejscowości, celem ustalenia warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu istniejącego i zapisów aktualnego studium oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej ustala tereny budowlane: MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, U - tereny usług, UP - tereny usług publicznych, a także tereny: zieleni urządzonej, placu oraz układ drogowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, plan uwzględnia położenie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, lecz nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług społecznych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów MNU studium ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej oraz 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U projekt planu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z istniejącym obecnie zagospodarowaniem terenu, na którym znajduje się budynek usługowy i parking, z niewielkim udziałem zieleni. W związku z powyższym, uwzględniając obecne zagospodarowanie, zastosowano wyjątek dla omawianego terenu, w stosunku do ustaleń powierzchni biologicznie czynnej, co nie zaburzy ładu przestrzennego w sąsiedztwie. Pozostałe ustalenia są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uzupełnienie już istniejących terenów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołbiel”, przyjętej Uchwałą Nr XIV/105/2016 Rady Gminy Kołbiel z dnia 15 marca 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Kołbiel, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałę Nr XXIX/196/2021z 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, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 22.04.2022 r. (w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek złożony przez osoby fizyczne i prawne);

- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego; wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2022 r. do 15 grudnia 2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 8 grudnia 2022 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 stycznia 2023 r. (W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);
- 10) przedstawiono Radzie Gminy Kołbiel do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.