

Uchwała Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś

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 XXXV/234/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś 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 Rady Gminy Kołbiel z dnia 2022 r.,

Rada Gminy Kołbiel uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś, 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) 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;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) 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.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **U** - teren usług,
 - c) **P** - teren produkcji,
 - d) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
 - e) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - f) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą);
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

§ 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) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytków archeologicznych (fragmentu stanowiska archeologicznego AZP 60-70/7), 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.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §12,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 1MNW i 1RZM 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,
 - c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
 - d) 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 wolnostojącej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, 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 produkcji – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca na działkę budowlaną,
- 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.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 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 otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar oraz obowiązującym planem ochrony.

§ 11. 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 określone w niniejszej uchwale 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.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m (po 25,0 m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN500), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy istniejący teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KR;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę powiatową, przebiegającą wzdłuż północno wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) drogę serwisową, przebiegającą wzdłuż południowo zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, 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;

- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

§ 14. 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do 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) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: 1MNW, 1RZM, 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. e,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: 1U, 1P, 2P, dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) 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) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: 1MNW, 1RZM, 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. d,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: 1U, 1P, 2P, dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. 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: MNW, U, P, RZM;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN, KR.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 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 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 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°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) 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;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren produkcji, z wykluczeniem:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) budynków administracyjnych i socjalnych wbudowanych lub wolno stojących,
 - c) parkingów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% 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 16,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 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 2500 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m²,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1P obsługa z drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),
 - b) dla terenu 1P dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren 1U, 1MNW lub 1ZN i 2P,
 - c) dla terenu 2P obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) dla terenu 2P dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren 1P i teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR) lub poprzez teren 1U, 1MNW,
 - e) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) 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: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: 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;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren 1MNW.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) nakaz utrzymania istniejącego rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem prowadzenia w jego obrębie robót budowlanych, lokalizacji przepustów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń i przeszkód uniemożliwiających migrację zwierząt,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez tereny 1P, 2P, 1KR,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 5. Dla drogi, oznaczonej na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,9 m do 14,4 m (poszerzenie w rejonie skrzyżowania);	istniejąca droga wewnętrzna.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

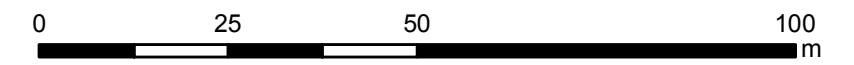
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOŁBIEL W REJONIE MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ

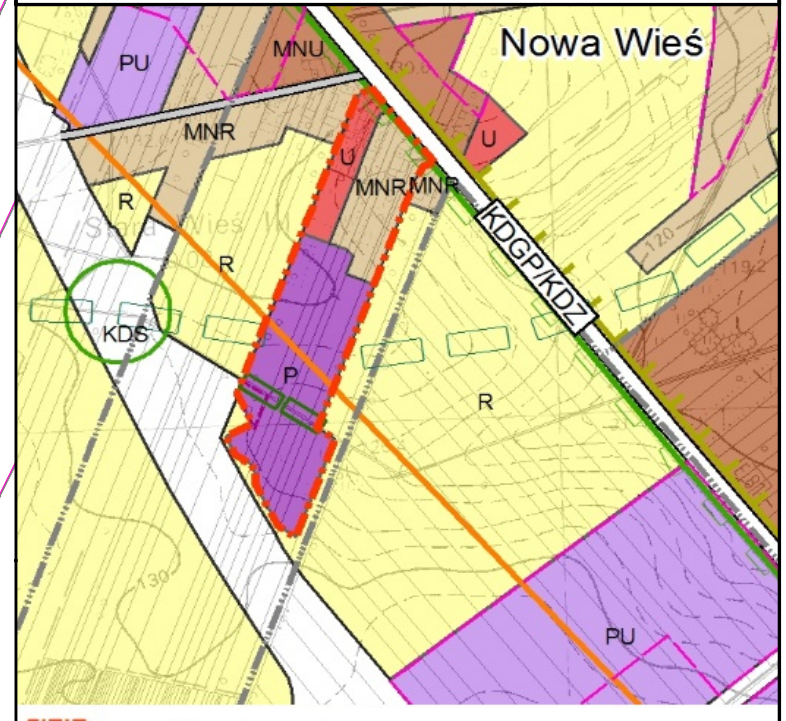
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

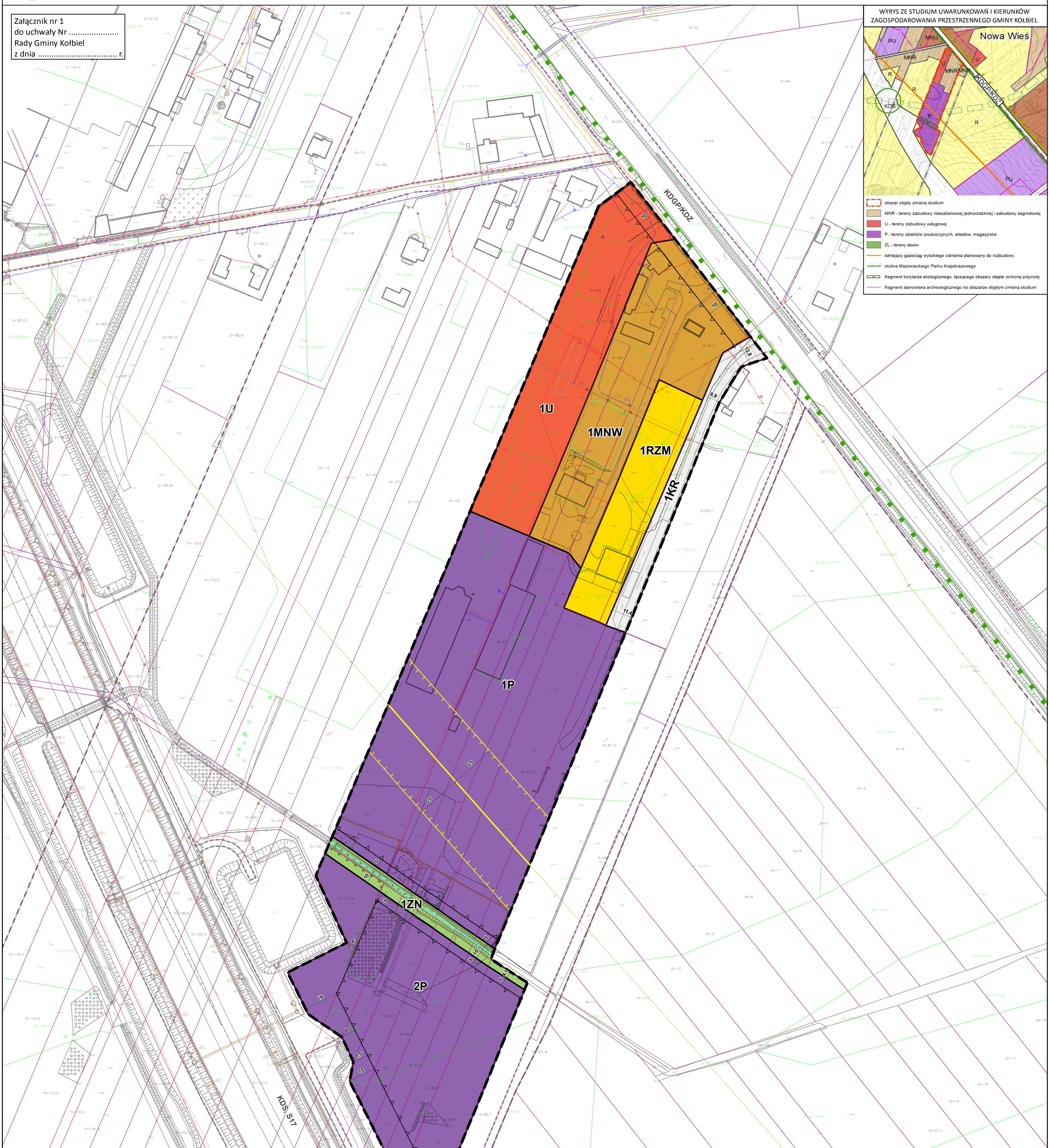


Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Kolbiel
z dnia r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL



- obszar objęty zmianą studium
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- ZL - tereny lasów
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia planowany do rozbudowy
- otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- fragment korytarza ekologicznego, łączącego obszary objęte ochroną przyrody
- fragment stanowiska archeologicznego na obszarze objętym zmianą studium



- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej
 - zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - U - teren usług
 - P - teren produkcji
 - RZM - teren zabudowy zagrodowej
 - ZN - teren zieleni naturalnej
 - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN500
 - rów
 - granica dróg poza obszarem planu
 - granica obrębu ewidencyjnego
 - granica działek ewidencyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś	
Załącznik nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostwo Powiatowe w Otwocku w dniu nr licencji:	
2022 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kolbiel
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Otrbomska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr inż. Aleksandra Radawiec

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXV/234/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś 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 2022 r. Plan dotyczy obszaru w zachodniej części gminy Kołbiel i obejmuje część terenów w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, po północno-wschodniej stronie drogi ekspresowej S17, o powierzchni ok. 5,3 ha. Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz produkcyjna. 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 w rejonie miejscowości Nowa Wieś obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, zatwierdzony Uchwałą Nr XX/142/2005 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 stycznia 2005 r. zmieniony Uchwałą nr XXIX/205/2014 z dnia 4 kwietnia 2014 r. i Uchwałą nr XXXVI/288/2018 z dnia 23 marca 2018 r. Zgodnie z obowiązującym planem ww. obszar znajduje się w zasięgu terenów zabudowy zagrodowej, w której dopuszcza się realizację usług związanych z rolnictwem.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku ze złożonymi do Wójta Gminy Kołbiel wnioskami, dotyczącymi możliwości lokalizacji na wskazanym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, celem ustalenia zasad i 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 w rejonie miejscowości Nowa Wieś ustala tereny budowlane: MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, U - teren usług, P - teren produkcji, RZM – teren zabudowy zagrodowej, a także tereny: ZN - teren zieleni naturalnej, KR -teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy ustala strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, natomiast nie określa zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz 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 zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych,

składów i magazynów w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium i uwzględniają wyznaczony w studium istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia oraz korytarz ekologiczny.

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 publicznych przylegających do obszaru objętego planem 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 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 XXXV/234/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś;
- 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 25.07.2022 r. (w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek złożony przez osoby fizyczne);
- 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.

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.

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