

WÓJT GMINY KOŁBIEL

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO
W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KOŁBIEL**

mgr Jolanta Branowska

upr. urb. 1446/94

tech. bud. Karol Zalewski

mgr inż. Andrzej Wodziński

mgr inż. Tomasz Zalewski

UCHWAŁA NR XVI/92/2012
RADY GMINY KOŁBIEL
z dnia 20 kwietnia 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w północno – wschodniej części miejscowości Kołbiel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami¹) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami²), w związku z Uchwałą Nr XIV/86/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 kwietnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północno – wschodniej części miejscowości Kołbiel, Rada Gminy Kołbiel uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdzając zgodność planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel” uchwalonego Uchwałą Nr XIII/78/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny budownictwa jednorodzinnego w północno – wschodniej części miejscowości Kołbiel, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

¹ z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1459, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675;

² z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159.

§ 2.

1. Planem objęte są dwa obszary oznaczone na rysunku planu literami A i B.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1):

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem liczbowym i literowym;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej – 60 – 71/13;
- 6) teren do rekultywacji;
- 7) granice obszarów wyznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości;
- 8) ścieżka rowerowa.

3. Stosuje się następujące symbole literowe, o których mowa w ust. 2 pkt 4) określające przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) ZPn – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) KD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 5) KW – tereny dróg wewnętrznych
- 6) KP – tereny komunikacji pieszej.

4. Oznaczenia graficzne w granicach planu nie będące ustaleniem planu to granice działek budowlanych, strefa ochrony od gazociągu wysokiego ciśnienia, stacje transformatorowe na słupach; linia SN do likwidacji po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego; projektowana linia SN 15 kV (po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego).

§ 3.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu poza granicami planu nie wymienione w § 2 mają charakter informacyjny.

§ 4

Ilekoć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kołbiel;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1);

- 3) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć każdy z dwóch obszarów w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do ulicy publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 11) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa budowlanego;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć budynek lub pomieszczenia w budynku o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności w zakresie obsługi ludności, nie powodującej znaczącego oddziaływania na środowisko i nie wymagającej przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko określonego w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 14) przestrzeni o charakterze publicznym – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) informacji komercyjnej - należy przez to rozumieć znaki, szyldy i tablice informacyjne umieszczone na budynku, bramie wejściowej działki będących miejscem tej działalności, której znaki, szyldy i tablice informacyjne dotyczą;
- 16) reklamie - należy przez to rozumieć inne niż informacja komercyjna określona w pkt 15) znaki, szyldy, tablice i inne nośniki reklamowe umieszczone na terenach prywatnych lub

objętych innymi formami własności;

17) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa zabudowy istniejącej zgodnie z ustaleniami planu dla nowej zabudowy.

§ 6.

Ustala się nakaz zachowania dotychczasowego użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 7.

Ustala się zakaz budowy indywidualnych urządzeń infrastruktury technicznej: ujęć wody, zbiorników na nieczystości ciekłe, przydomowych oczyszczalni ścieków, ustępów.

§ 8.

Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych o wysokości powyżej 50 cm od powierzchni gruntu.

§ 9.

1. Przy zabudowie usługowej ustala się zakaz stosowania informacji komercyjnej o powierzchni większej niż 4m².
2. Ustala się zakaz lokalizacji reklam na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu, w tym dotyczące obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10.

Ustala się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest, lub może być wymagane, sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem dróg oraz inwestycji infrastruktury określonych planem;

- 2) lokalizacji obiektów usługowych, których uciążliwość, w tym akustyczna, wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 4) wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.
- 5) nasadzania pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

§ 11.

Ustala się następujące nakazy:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych w zabudowie jednorodzinnej minimalnie 40 % powierzchni działki;
- 2) w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów nasadzenia kompensującego drzew i krzewów z rodzimych gatunków właściwych dla siedlisk;
- 3) rekultywację terenu wskazanego na rysunku planu poprzez zasypanie i zagospodarowanie jako przestrzeni o charakterze publicznym, w tym nasadzenie zieleni;
- 4) gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 5) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł niskoemisyjnych.
- 6) odprowadzanie wód opadowych zanieczyszczonych produktami ropopochodnymi z terenów dróg zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 12.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-71/13) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, której granice określone są na rysunku planu i oznaczonej numerem 60-71/13. W granicach strefy wymienionej w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia

- zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1) roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie)

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące przestrzeni o charakterze publicznym

§ 13.

Ustala się zorganizowanie przestrzeni o charakterze publicznym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami A1ZP i A3ZP.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości

§ 14.

1. Wyznacza się obszar do scalenia i podziału o pow. ok. 18,64ha, w granicy określonej na rysunku planu.
2. Drogi klasy dojazdowej i droga wewnętrzna wydzielane zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 19m.
4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m².
5. Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: A1KD, A2KD, A3KD, A4KD, A5KD, A6KD, A7KD, B7KD, B8KD, B10KD, B11KD.

2. Ustala się powiązania terenów z układem podstawowym poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem B9KW oraz teren komunikacji pieszej oznaczony na rysunku planu symbolem A12KP.

3. Miejsca parkingowe, w tym garaże, będą wydzielane w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- b) zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;

- c) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.

Plan ustala, że teren zabudowany będzie wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, gazociąg, system telekomunikacji. Zakłada się rozbudowę infrastruktury w oparciu o istniejące systemy.

§ 17.

Ustala się budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w pasach dróg dojazdowych i wewnętrznej.

§ 18.

1. Ustala się możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, których propozycję lokalizacji przedstawiono na rysunku planu.

2. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, której konieczność powstała w wyniku kolizji planu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu energetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych w pasach drogowych.

4. Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach z zachowaniem proporcji wysokości masztu nie większej niż 1/3 wysokości budynku liczonej od poziomu terenu.

Rozdział 9

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19.

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami A2MN, A4MN, A5MN, A6MN, A7MN, A8MN, B10MN, B11MN, A13MN, A14MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są usługi nieuciążliwe, liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno-usługowy lub jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek gospodarczy z garażem lub jeden garaż;
- 2) Budynek gospodarczy, gospodarczy z garażem lub garaż nie może być realizowany bez budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.
- 3) lokalizacja budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego od strony drogi;
- 4) lokalizacja budynku gospodarczego lub gospodarczego z garażem lub garażu w głębi działki budowlanej,
- 5) miejsca postojowe na działce – według paragrafu 15 pkt 3;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub gospodarczego z garażem lub garażu nie większa niż 40 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego realizowanego na działce budowlanej;
- 8) ustala się możliwość łączenia budynku usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym.

5. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się następujące wymogi:

- 1) sytuowanie budynku równoległe do linii rozgraniczającej drogi lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi kąta prostego równoległe do bocznej granicy działki;
- 2) maksymalna wysokość budynku 9,5 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° – 45°;
- 4) zakaz realizacji dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie.

6. Dla budynków gospodarczych, gospodarczych z garażem i garaży ustala się następujące wymogi:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 5 m;
- 2) garaż może być wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego z wyjątkiem określonym w pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią ściany do budynku gospodarczego, gospodarczego z garażem lub garażu istniejącego lub projektowanego na sąsiedniej działce;

- 5) dla budynku określonego w pkt 4 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 10° – 45°.

§ 20.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami A1ZP i A3ZP.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, małej architektury.

§ 21.

Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami A9ZPn i B12ZPn, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 1,5m.

Rozdział 10

Pozostałe ustalenia

§ 22.

Warunki faktyczne na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie terenów i obiektów podlegających ochronie: terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się ziemi.

Rozdział 11

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, pobieranej od właściciela w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać, w wysokości:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A2MN, A4MN, A5MN, A6MN, A7MN, A8MN, B10MN, B11MN, A13MN, A14MN – 30%
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A1ZP, A3ZP, A9ZPn, B12ZPn – 1%.

§ 24.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.