



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 maja 2026 r.

Poz. 4657

### UCHWAŁA NR XXVI/208/2026 RADY GMINY KOŁBIEL

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karpiska, dla części miejscowości Człkówka i dla części miejscowości Chrosna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Uchwały Nr X/69/2024 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karpiska, dla części miejscowości Człkówka i dla części miejscowości Chrosna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel (Uchwała Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r.), zmienionego 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 XLIX/322/2023 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2023 r., Rada Gminy Kołbiel uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karpiska, dla części miejscowości Człkówka i dla części miejscowości Chrosna, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w częściach graficznych planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, w skali 1:2000.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) części graficzne planu zatytułowane "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karpiska, dla części miejscowości Człkówka i dla części miejscowości Chrosna" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel stanowiącymi załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbiel o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW**,
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1U**,
- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM**;
- 2) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1L**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1KDL, 2KDL**,
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD**,
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w częściach graficznych planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną w częściach graficznych planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym rozbudowa możliwa jest zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
  - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
  - d) lokalizację dojazdów,

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
    - inwestycji celu publicznego,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
  - d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem ciągłości przepływu
- f) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń spełniających wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

2) dopuszcza się: realizację kondygnacji podziemnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.

a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania:

- usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- usług zdrowia (szpitali) i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

d) w granicach terenów 3MNW, 4MNW obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie właściwych warunków akustycznych wewnątrz pomieszczeń.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się dla nowych nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu zapisów audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, w tym krajobrazu priorytetowego .

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: KDL, KDD.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,;
- 2) dla części obszaru, położonego w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla części obszaru, położonego w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu położonego w granicach krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych 14-318.79-124), ochronę zgodnie z zapisami planu i audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego.

**§ 10.1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z częściami graficznymi planu;
- 3) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z częściami graficznymi planu;
- 4) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn 0,4kV o szerokości 3,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z częściami graficznymi planu;
- 5) w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
- 6) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części obszaru znajdującego się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej w częściach graficznych planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 7) strefę od granicy lasów, oznaczonych symbolami L, o szerokości 12,0 m, w której obowiązują ograniczenia sytuowania zabudowy, wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL – klasy lokalnej
  - b) KDD – klasy dojazdowej,
- 2) KR – teren komunikacji wewnętrznej;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, terenów komunikacji wewnętrznej, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych,
- 9) lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 10) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych w częściach graficznych planu,
- 11) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych w częściach graficznych planu - 6,0 m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych oraz zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych, lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 20 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych w częściach graficznych planu,
- c) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

**§ 13.** Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 14.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu MNW, RZM, U - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**:

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenu 4MNW: 65% powierzchni działki budowlanej,
  - dla pozostałych terenów: 75% powierzchni działki budowlanej,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
  - minimalna 0,02,
  - maksymalna 0,4,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. w przypadku dachu skośnego nie więcej niż 10,0 m, w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8,0 m,
  - budynku pomocniczego – jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego nie więcej niż 6,0 m,
  - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;
- g) geometria dachu:
  - dla budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,
  - dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść itp.,
- h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6-8;
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 5 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków pomocniczych,
- b) kondygnacji podziemnych.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dla terenów oznaczonych symbolami: **5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW**:

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
  - minimalna 0,02,

- maksymalna 0,4,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. w przypadku dachu skośnego nie więcej niż 10,0 m, w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego – jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego nie więcej niż 6,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

g) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,
- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść itp.,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6-8;

j) dostęp do terenu zgodnie z § 12ust. 1 pkt. 5 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków pomocniczych
- b) kondygnacji podziemnych.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM:**

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
  - minimalna 0,02,
  - maksymalna 0,4,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,
- pozostałych budynków i budowli rolniczych, nie wyżej niż 12,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki, nie wyżej niż 12,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,
- pozostałych budynków i budowli: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6-8;

- i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 5 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna 0,02,
  - b) maksymalna 1,0;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,
  - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;
- 7) geometrię połączy dachowych:
  - a) dla usługowego: dach stromy lub płaski,
  - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść itp.;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5 i 10.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1L**:

- 1) ustala się:
  - a) przeznaczenie terenu: teren lasu,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu albo innym dokumentem określającym sposób prowadzenia i kierunki gospodarki leśnej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt. 5 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
  - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
  - c) urządzeń turystycznych,
  - d) parkingów leśnych,
  - e) ścieżek pieszych i rowerowych, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.



**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL:**

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częściami graficznymi planu;
- c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:**

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częściami graficznymi planu,
- c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

**§ 22.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: **1KR, 2KR, 3KR:**

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częściami graficznymi planu;
- c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 23.** W granicach obszaru objętego planem w granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XX/142/2005 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 stycznia 2005 r. zmieniona Uchwałą nr XXIX/205/2014 z dnia 4 kwietnia 2014 r. i Uchwałą nr XXXVI/288/2018 z dnia 23 marca 2018 r.

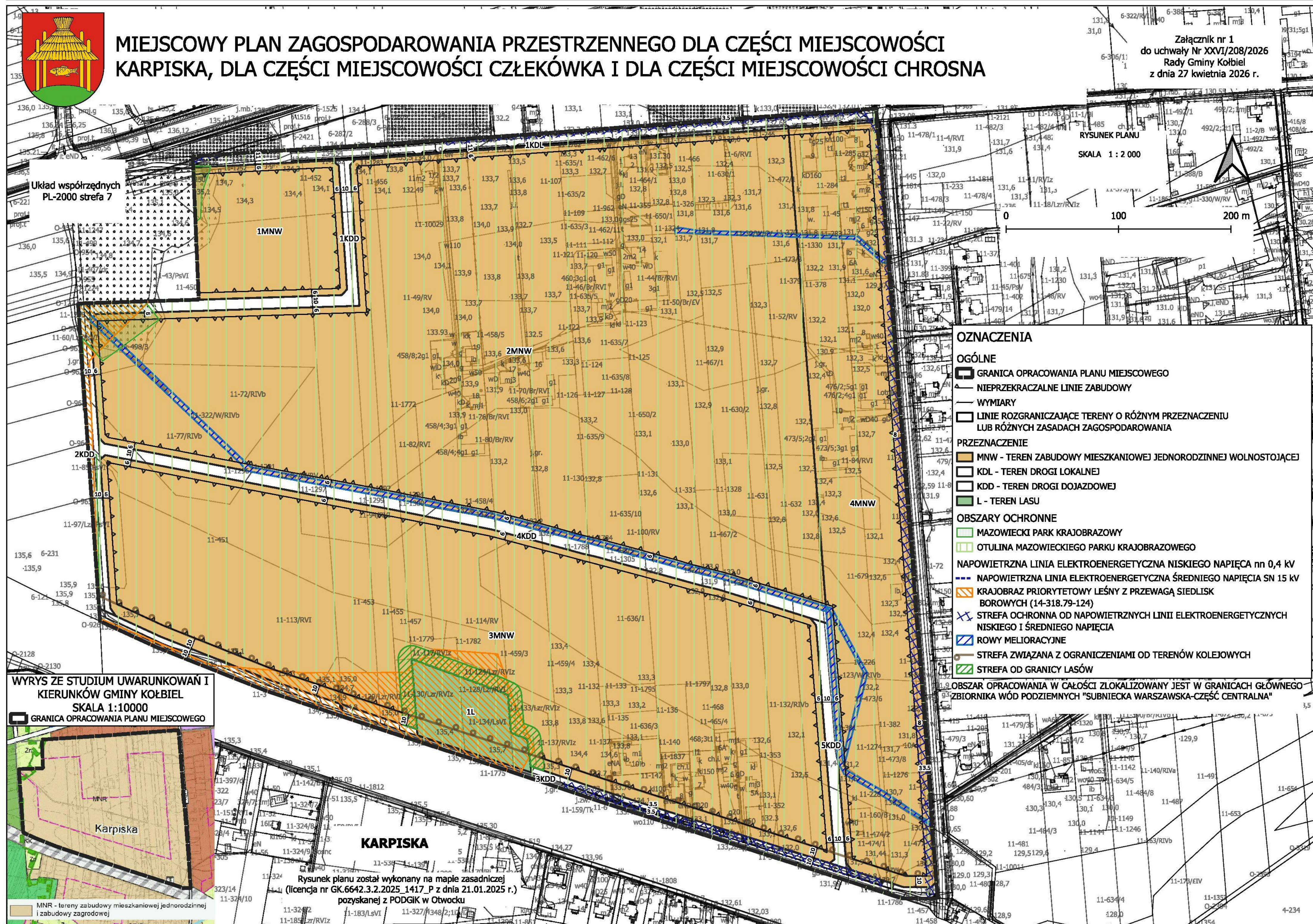
**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Michał Retman**









# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KARPISKA, DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CZŁEKÓWKA I DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CHROSNA

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXVI/208/2026  
Rady Gminy Kolbiel  
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

RYSunek Planu

SKALA 1 : 2 000

0 100 200 m

Układ współrzędnych  
PL-2000 strefa 7

## OZNACZENIA

### OGÓLNE

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

WYMIARY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### PRZEZNACZENIE

MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

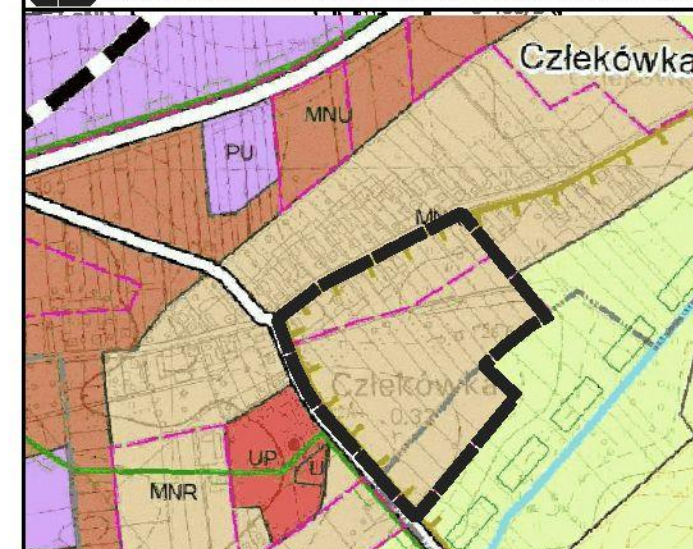
### OBSZARY OCHRONNE

ROWY MELIORACYJNE

OBSZAR OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO  
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH "SUBNIECKA WARSZAWSKA-CZĘŚĆ CENTRALNA" ORAZ  
W GRANICACH NADWISLAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW WYKONANIA  
SKALA 1:10000

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

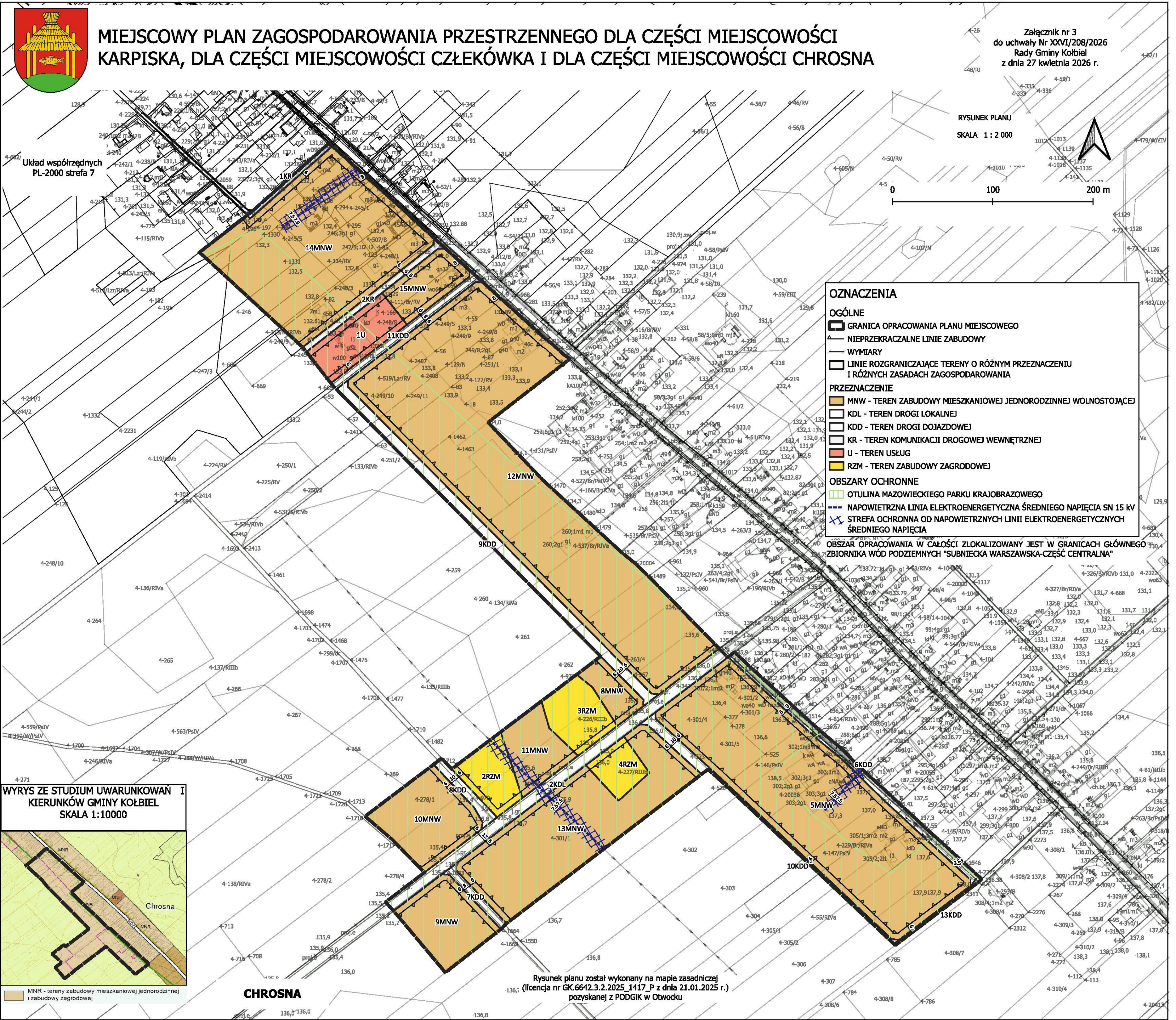


MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
i zabudowy zagrodowej

CZŁKÓWKA

Rysunek planu został wykonany na mapie zasadniczej  
(licencja nr GK.6642.3.2.2025\_1417\_P z dnia 21.01.2025 r.)  
pозyskanej z PODGIK w Otwocku







**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**DO UCHWAŁY NR XXVI/208/2026**  
**RADY GMINY KOŁBIEL**  
**Z DNIA 27 KWIETNIA 2026 ROKU**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karpiska, dla części miejscowości Człkówka i dla części miejscowości Chrosna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Kołbiel rozstrzyga co następuje:

**§1**

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

**§2**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVI/208/2026

Rady Gminy Kołbiel

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**