



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 września 2026 r.

Poz. 8951

UCHWAŁA NR XXXI/242/2026 RADY GMINY KOŁBIEL

z dnia 8 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/80/2025 Rady Gminy Kołbiel z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka, zmienioną Uchwałą Nr XXXI/241/2026 Rady Gminy Kołbiel z dnia 8 września 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka, oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r., zmienione 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. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5 do niniejszej uchwały;
- 2) 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 6 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 7 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 rysunkach 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) **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 rysunkach 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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - d) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - e) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - f) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) **IWU** – teren ujęcia wód,
 - h) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) **Z** – teren zieleni.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach 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.

§ 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:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem MNW, dla których plan dopuszcza realizację usług, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, w przypadku jej zachowania – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

- e) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu edukacji, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem 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;
 - 4) nakaz zachowania rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem ich przebudowy lub skanalizowania oraz lokalizacji przepustów w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne AZP 61-71/42), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, 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 rysunkami planu, z zastrzeżeniem lit. b oraz § 10, § 12,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
 - d) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - e) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 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 zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektu usługowego, nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

- garaży,

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) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (obszar w granicy wskazanej na rysunku planu nr 3, zgodnie z oznaczeniem graficznym) gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 2) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obszary w granicach wskazanych na rysunkach planu nr: 1, 2, 4, 5, zgodnie z oznaczeniem graficznym) gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) wskazuje się strefę o szerokości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 5) ustala się uwzględnienie zasad zagospodarowania związanych z występowaniem sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pasów technologicznych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w tym dla wskazanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym;
- 6) wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 8,0 m (po 4,0 m w obie strony od osi gazociągu DN 500), oznaczoną na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m (po 17,5 m w obie strony od osi gazociągu DN 500), oznaczoną na rysunku planu nr 3 symbolem graficznym, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 65,0 m (po 32,5 m w obie strony od osi gazociągu DN 500), oznaczoną na rysunku planu nr 3 symbolem graficznym, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) nie obowiązują ustalenia pkt 6, 7 i 8 w przypadku przebudowy gazociągu na nowy, dla którego strefa kontrolowana będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 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 lub dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących

działek (pod warunkiem, że nieprzylączana 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 ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu nr 2, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13. 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 rysunkach planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KR, 2KR;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granic 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) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - a) droga o długości do 50 m - szerokość 5,0 m,
 - b) droga o długości powyżej 50 m - szerokość 8,0 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania systemu wodociągów;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływy powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 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,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 10) 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) 15% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MNW, MNW-U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KR, IWU, WS, Z.

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 17. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - k) teren usług biurowych i administracji;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 6;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolnostojących;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1MNW: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych, usługowych: do 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich: do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych, usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 7) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z bezpośrednio przylegających do terenu dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, wyznaczony teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR oraz istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **2MNW, 5MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - k) teren usług biurowych i administracji;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 6;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolnostojących;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 2MNW, 5MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 13MNW: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 2MNW, 11MNW, 12MNW: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów 5MNW, 9MNW: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 13MNW: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 2MNW, 5MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW: 0,4 dla działki budowlanej,
 - dla terenu 13MNW: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych, usługowych: do 10,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- budynków gospodarczych, garażowych: do 7,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich w zabudowie zagrodowej: do 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych, usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;

7) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,

b) szerokość frontu działki:

- dla terenu 2MNW: nie mniejsza niż 20,0 m,
- dla terenów 5MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW: nie mniejsza niż 25,0 m;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z bezpośrednio przylegających do terenu dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD oraz istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, a także w przypadku braku możliwości obsługi z dróg klasy lokalnej i dojazdowej, obsługa z dróg publicznych klasy zbiorczej bezpośrednio przylegających do terenu, w tym z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolnostojących;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
- budynków usługowych: do 12,0 m,
- budynków gospodarczych, garażowych: do 7,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych, usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- budynków gospodarczych, garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;

- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z bezpośrednio przylegających do terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, wyznaczony teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR oraz istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 4,9 m do 11,9 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: do 2,5 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: do 1,5 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDL: od 1,5 m do 1,9 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 8,6 m do 9,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – fragment istniejącej drogi z poszerzeniem,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 8,6 m do 11,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – istniejąca droga z poszerzeniem,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 9,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – fragment istniejącej drogi,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 3,3 m do 5,1 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: 3,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD: od 2,5 m do 10,0 m – fragment istniejącej drogi z poszerzeniem,
 - g) drogi oznaczonej symbolem 7KDD: od 4,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – fragment istniejącej drogi z poszerzeniem,
 - h) drogi oznaczonej symbolem 8KDD: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – istniejąca droga z poszerzeniem,

- i) drogi oznaczonej symbolem 9KDD: 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – fragment istniejącej drogi z poszerzeniem,
- j) drogi oznaczonej symbolem 10KDD: od 10,0 m do 10,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – fragment istniejącej drogi z poszerzeniem,
- k) drogi oznaczonej symbolem 11KDD: do 1,8 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- l) drogi oznaczonej symbolem 12KDD: do 4,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- m) drogi oznaczonej symbolem 13KDD: od 7,8 m do 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m – istniejąca droga z poszerzeniem,
- n) drogi oznaczonej symbolem 14KDD: do 4,5 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- o) drogi oznaczonej symbolem 15KDD: od 8,0 m do 8,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – istniejąca droga z poszerzeniem.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KR: 7,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – fragment istniejącej drogi,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KR: 6,5 m, zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m – istniejąca droga z poszerzeniem.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1IWU, 2IWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ujęcia wód;
- 2) wskazuje się udokumentowane ujęcia wód podziemnych, dla których wyznaczono granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z bezpośrednio przylegającej do terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni naturalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

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

Przewodniczący Rady Gminy

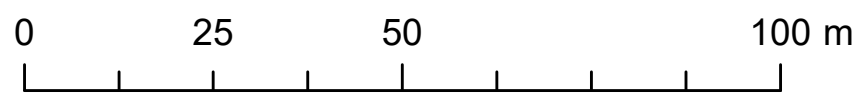
Konrad Kurdej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBICE,
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BOCIAN, DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WOLA SUFCZYŃSKA I DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RADACHÓWKA

RYSunek Planu Nr 1 - Lubice

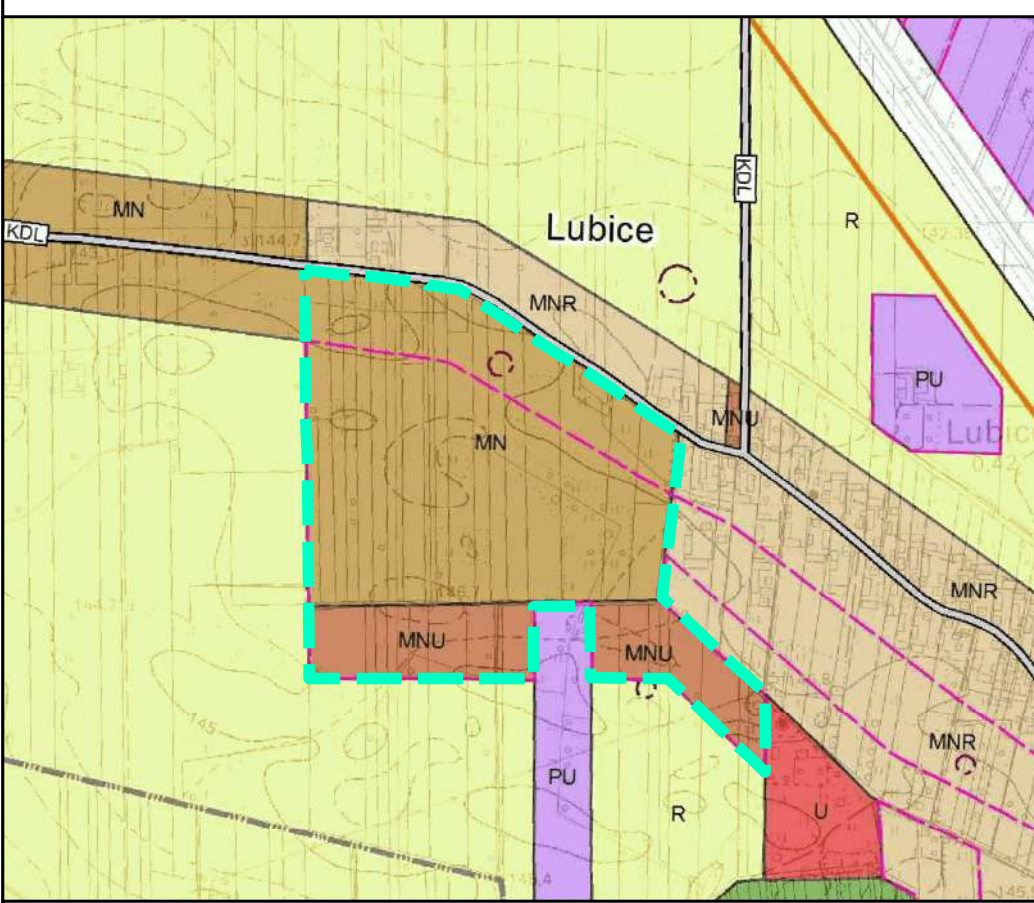
SKALA 1:1 000



- OBYWIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - zwymerowane odległości mierzone w metrach
 - granicz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - KDL - teren drogi lokalnej
 - KDD - teren drogi dojazdowej
 - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- *cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 1 znajduje się w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (powiat garwoliński, miński i otowski)
 - *cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
 - row melioracyjny
 - granicz dróg poza obszarem planu
 - granicz działek ewidencyjnych

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2026
RADY GMINY KOŁBIEL
Z DNIA 8 WRZESNIA 2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL



- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granicz administracyjne sekcje
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i usług
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- KDS - projektowana droga publiczna klasy ekspresowej
- KDL - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- stanowiska archeologiczne
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnicze i leśne



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sułczyńska i dla części miejscowości Radachówka

Skala 1:1 000

Układ współrzędnych PL 2000 - etnia 7

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Słomę Ochronę w dniu 04.03.2025 r. na licencji OK 6842.3.31.2025.1417.P

2026 R.

Sporządził: Wład Gminy Kolbeńskie

Wykonawca: **BUDPLAN**

Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Ochrona-Misiak

mgr inż. Natalia Andrzejewska

mgr inż. Sławomir Białowski

mgr inż. Agnieszka Dąbrowska

mgr inż. Zuzanna Kucińska

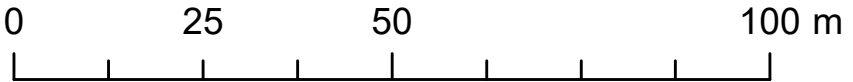
mgr inż. Aleksandra Kozłowska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBICE,
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BOCIAN, DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WOLA SUFCZYŃSKA I DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RADACHÓWKA

RYSUNEK PLANU NR 2 - LUBICE

SKALA 1:1 000



OBOWIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD - teren drogi dojazdowej

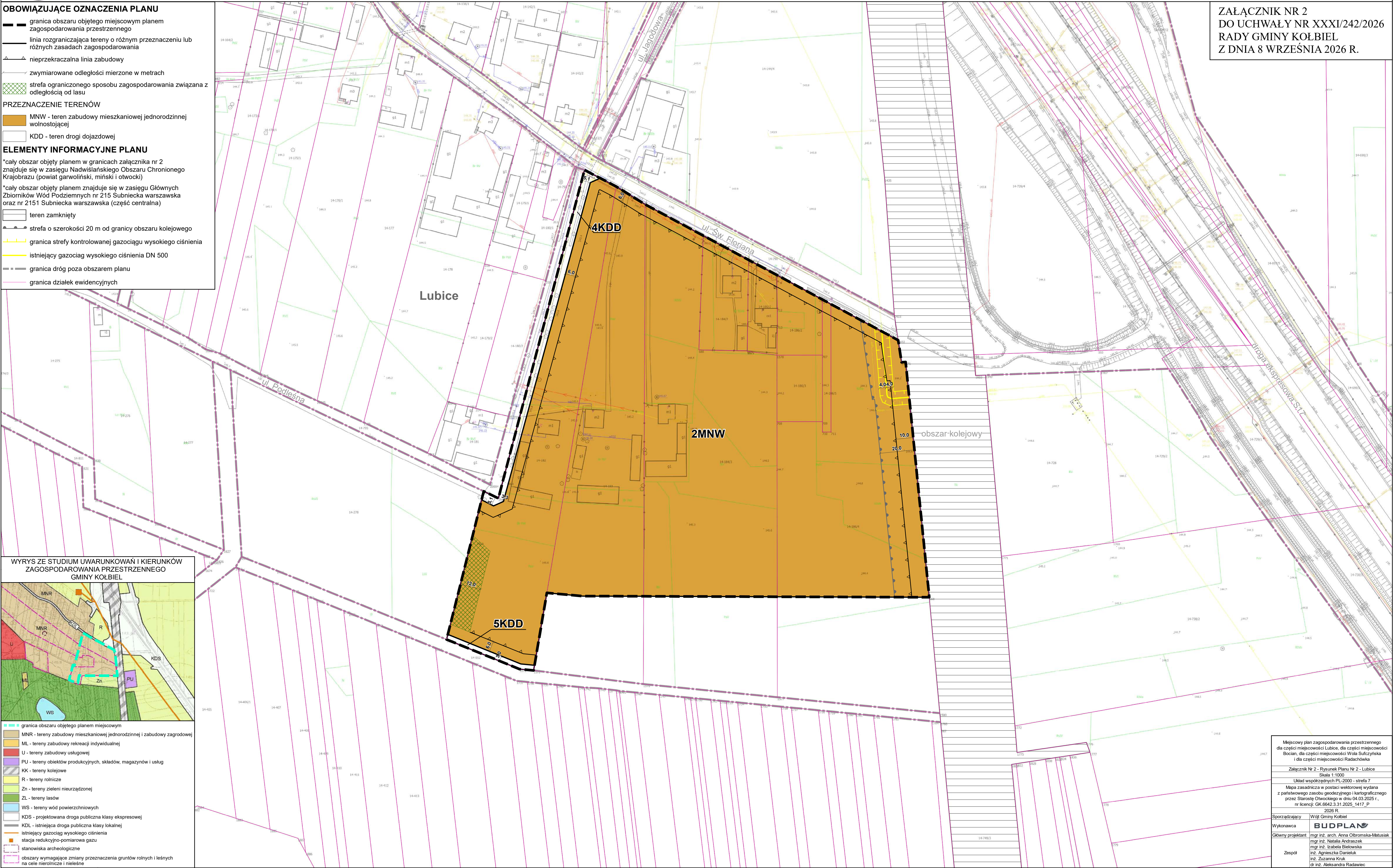
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 2 znajduje się w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (powiat garwoliński, miński i otwocki)

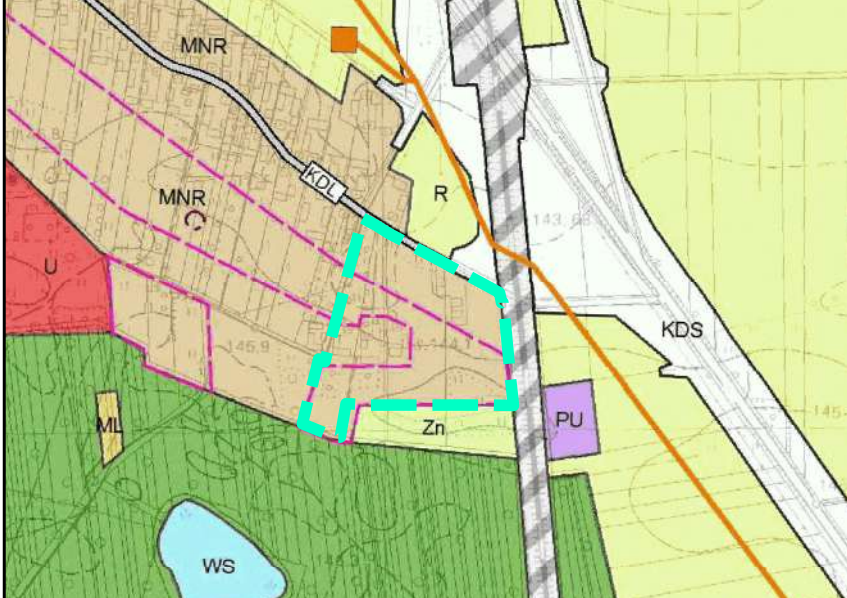
*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)

- teren zamknięty
- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500
- granica dróg poza obszarem planu
- granica działek ewidencyjnych

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2026
RADY GMINY KOŁBIEL
Z DNIA 8 WRZEŚNIA 2026 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOŁBIEL



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- KK - tereny kolejowe
- R - tereny rolnicze
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KDS - projektowana droga publiczna klasy ekspresowej
- KDL - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- stanowiska archeologiczne
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnicze i leśne

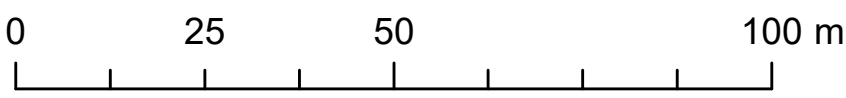
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka	
Załącznik Nr 2 - Rysunek Planu Nr 2 - Lubice	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Chwocickiego w dniu 04.03.2025 r., nr licencji: GK 6642.3.31.2025 - 1417_P	
2026 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kolbiel
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Otbomska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andrasz
	mgr inż. Izabela Bielawska
	inż. Agnieszka Danielek
	inż. Zuzanna Kruk
Zespół	dr inż. Aleksandra Radawiec



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBICE,
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BOCIAN, DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WOLA SUFCZYŃSKA I DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RADACHÓWKA

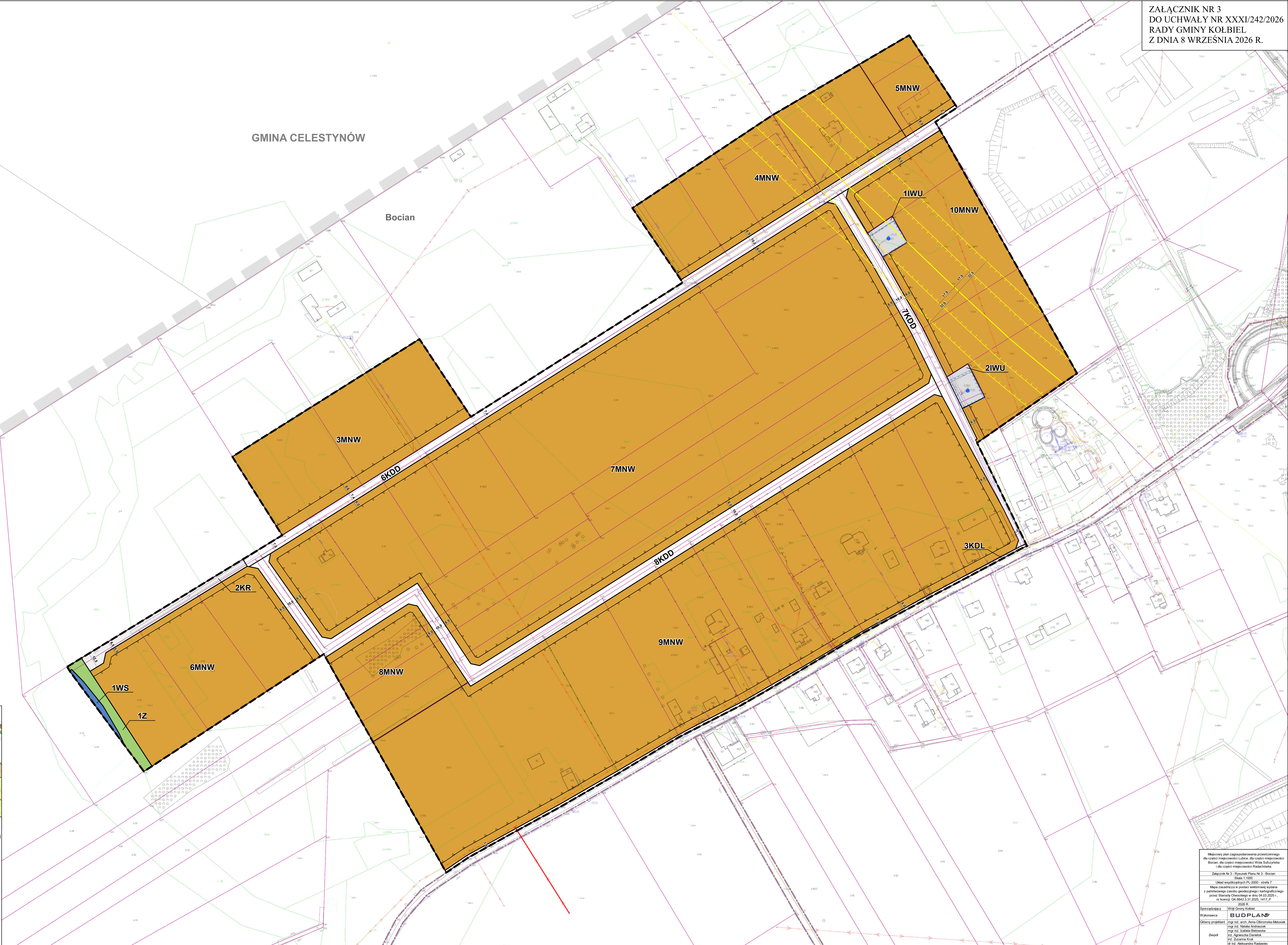
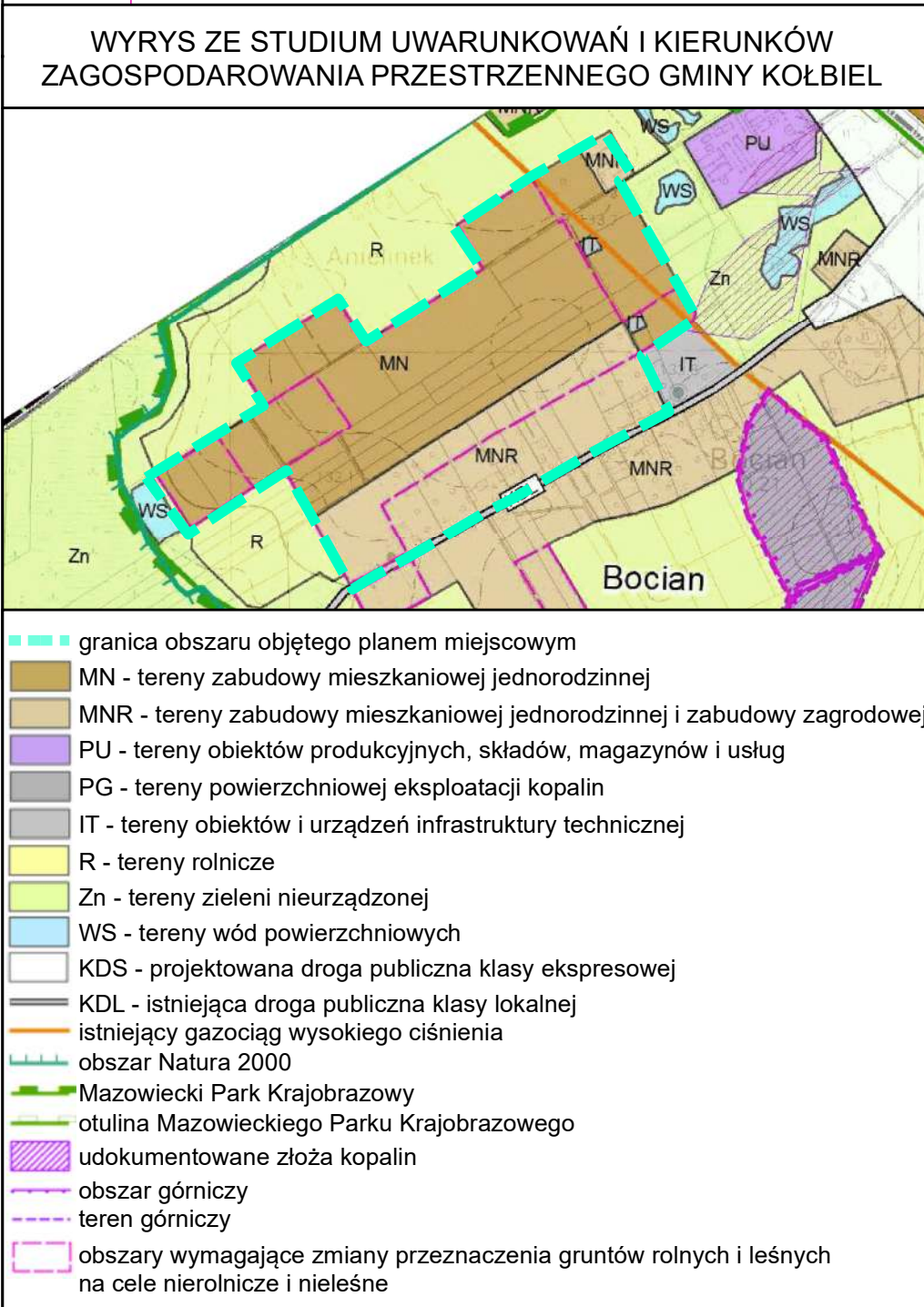
RYSunek Planu Nr 3 - Bocian

SKALA 1:1 000



- OBOwIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - zwymerowane odległości mierzone w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - KDL - teren drogi lokalnej
 - KDD - teren drogi dojazdowej
 - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - IWU - teren ujęcia wód
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - Z - teren zieleni
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- *cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 3 znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
 - *cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
 - udokumentowane ujęcie wód podziemnych
 - granicz strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
 - granicz strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia
 - istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - granicz dróg poza obszarem planu
 - granicz administracyjna gminy
 - granicz obrębu ewidencyjnego
 - granicz działek ewidencyjnych

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2026
RADY GMINY KOŁBIEL
Z DNIA 8 WRZESNIA 2026 R.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sułczyńska i dla części miejscowości Radachówka

Skala 1:1000

Układ współrzędnych PL 2000 - etnia 7

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Słoneczny Ośrodek w dniu 04.03.2025 r. na licencji OK 6842.3.31.2025.1417.P

2026 R.

Sporządził: Wład Gminy Kolbiel

Wykonawca: **BUDPLAN**

Odbiór projektant: **ing. inż. arch. Anna Chłomska-Misiak**

ing. inż. Natalia Andrzejewska

ing. inż. Sławomir Białowski

ing. Agnieszka Dąbrowska

ing. Zuzanna Kuci

ing. inż. Aleksandra Kosińska

[illegible]

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubów, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sulczyńska i dla części miejscowości Ratachów

Załącznik nr 4 - Rynek Piaski Nr 4 - Wola Sulczyńska
— Strona 1100 —

Układ współrzędnych: 2000 - street 7

Miasto zasadnicze w postaci wielokątowej wyspy z parzystokątnej zabudowy gospodarczej i kulturalnej przy Starym Szosie Odrzecznej w str. 05.04.02.107.1, n. leżonej: GK 666.331.255 w str. 05.04.02.107.1, 2020 R.

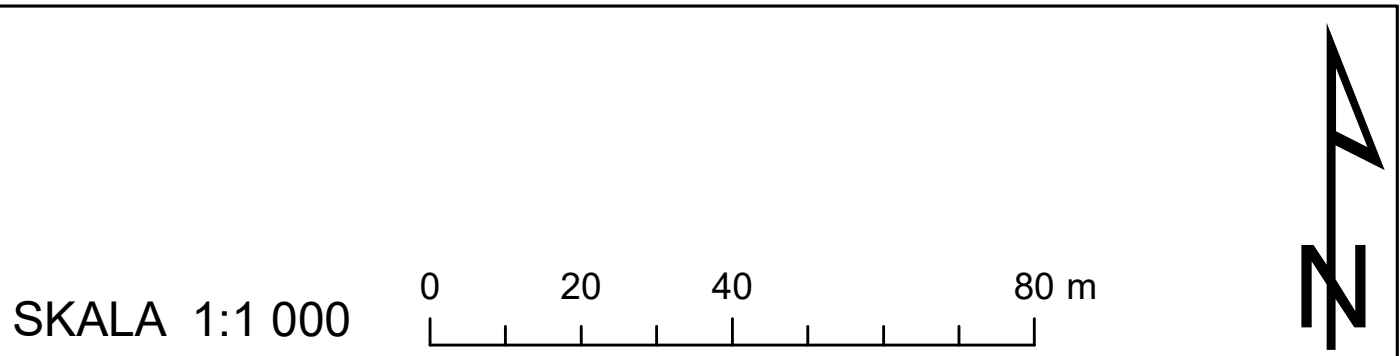
Sporządził: Włódzimir Kotłab

Wykonawca: **BUDPLAN**

Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Obromska-Matuszewska
mgr inż. Natasza Andrzejewska
mgr inż. Zdzisława Biedowa
mgr inż. Agnieszka Dariuszewska
mgr inż. Zuzanna Kucińska
mgr inż. Aleksandra Krawczyńska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBICE,
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BOCIAN, DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WOLA SUFCZYŃSKA I DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RADACHÓWKA

RYSUNEK PLANU NR 5 - RADACHÓWKA



- OBYWIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granicza obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓWMNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącejKDZ - teren drogi zbiorczejKDD - teren drogi dojazdowej**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**

*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 5 znajduje się w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (powiat garwoliński, miński i otwocki)

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)

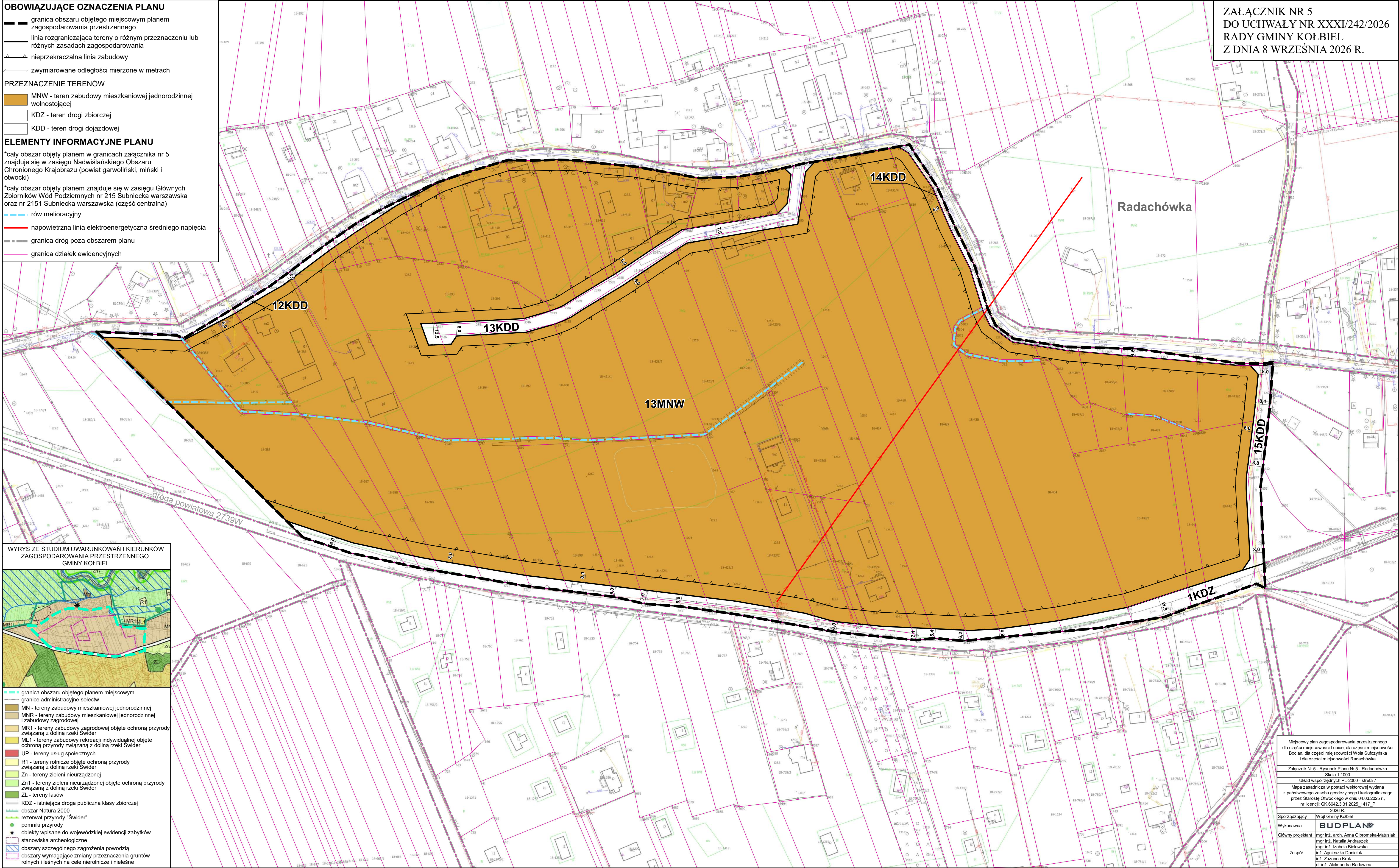
rów melioracyjny

napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

granicza dróg poza obszarem planu

granicza działek ewidencyjnych

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2026
RADY GMINY KOŁBIEL
Z DNIA 8 WRZEŚNIA 2026 R.



- WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOŁBIEL**
- granicza obszaru objętego planem miejscowym
- granicze administracyjne sołectw
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- MR1 - tereny zabudowy zagrodowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- ML1 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- UP - tereny usług społecznych
- R1 - tereny rolnicze objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej
- Zn1 - tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- ZL - tereny lasów
- KDZ - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej
- obszar Natura 2000
- rezerwat przyrody "Świder"
- pomniki przyrody
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka

Skala 1:1000

Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Chwocickiego w dniu 04.03.2025 r., nr licencji: GK 6542.3.31.2025_1417_P

2026 R.

Sporządzający Wójt Gminy Kolbiel

Wykonawca **BUDPLAN**

Główny projektant mgr inż. arch. Anna Oltrowska-Matusiak

mgr inż. Natalia Andrasz

mgr inż. Izabela Bielowska

mgr inż. Agnieszka Danielek

mgr inż. Zuzanna Kruk

mgr inż. Aleksandra Radawiec

Załącznik nr 6 do uchwały nr XXXI/242/2026

Rady Gminy Kołbiel

z dnia 8 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lubice, dla części miejscowości Bocian, dla części miejscowości Wola Sufczyńska i dla części miejscowości Radachówka nie przewiduje się realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Procedowany plan przewiduje poszerzenia istniejących dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina poniesie wydatki związane z wykupem gruntów pod inwestycje drogowe, czy budową układu drogowego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Kołbiel strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXI/242/2026

Rady Gminy Kołbiel

z dnia 8 września 2026 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne

Rada Gminy Kołbiel na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.