

ZARZĄD GMINY
KOŁBIEL

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI KOŁBIEL - I ETAP**

**MAZOWIECKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I
ROZWOJU REGIONALNEGO W WARSZAWIE
ODDZIAŁ TERENOWY W SIEDLCACH**

SIEDLCE, 2002 R.

SPIS TREŚCI

strona

CZĘŚĆ I. PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE	1
1. Wykonawca opracowania.....	1
2. Podstawy prawno-formalne opracowania planu	1
3. Treść planu i forma zapisu.....	5
4. Zawartość opracowania	5
5. Materiały wejściowe	6

CZĘŚĆ II. USTALENIA PLANU - UCHWAŁA NR.....

RADY GMINY W KOŁBIELI Z DNIA.....

ROZDZIAŁ I. Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie

problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, rolnictwa i leśnictwa, infrastruktury technicznej, komunikacji i elektroenergetyki zawartej na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały i na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały

ROZDZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:2000

stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały

ROZDZIAŁ IV. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:5000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały

ROZDZIAŁ V. Przepisy końcowe

CZĘŚĆ I. PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE

1. Wykonawca opracowania:

Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego i Rozwoju Regionalnego w Warszawie Oddział Terenowy w Siedlcach
Dyrektor Oddziału - mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz

- generalny projektant - mgr inż. arch. Tadeusz Kuć upr. urb. nr 392/88
- kierownik zespołu, projektant planu - mgr Elżbieta Maria Wróbel upr. urb. nr 395/88
- środowisko przyrodnicze - mgr Małgorzata Rogowiec upr. urb. nr 394/88
- mgr Andrzej Dombrowski
- mgr inż. Barbara Dymna
- środowisko kulturowe - mgr inż. arch. Tadeusz Kuć
na podst. opracowania mgr Cezarego Ostasa
- rolnictwo - mgr inż. Teresa Oklińska
- komunikacja - inż. Pelagia Pawlik
- inżynieria sanitarna - mgr inż. Urszula Gadomska
- elektroenergetyka - mgr inż. Zbigniew Cieszkowski
- opracowanie graficzne - tech. bud. Barbara Firasiewicz
- tech. bud. Elżbieta Dmowska
- tech. bud. Zofia Gurba

2. Podstawy prawno-formalne opracowania planu

Podstawą prawną opracowania planu są:

- ustawa z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zmian.),
- ustawa z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591)
- uchwała nr XXIII/147/96 Rady Gminy w Kołbieli z 27 października 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel.

Podstawą formalną rozpoczęcia opracowania jest "Umowa o dzieło nr 13/97", zawarta 28 października 1997 r.; z załącznikiem w postaci karty programowej opracowania.

3. Treść planu i forma zapisu

Treścią planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach. Ustalenia planu mają charakter normatywny, zapewniający niezbędną kontrolę nad realizacją zagospodarowania przestrzennego i stanowią treść uchwały Rady Gminy.

Integralną częścią uchwały są 2 rysunki planu w skalach: 1:5000 i 1:2000.

4. Zawartość opracowania

Elaborat planu składa się z:

1) *części tekstowych*, w skład których wchodzi:

część I. Podstawowe informacje o planie (nie uchwalane),

część II. Ustalenia planu w formie uchwały Rady Gminy - I Etap

część III. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (nie uchwalana),
dotycząca I etapu planu

część IV. Dokumentacja formalno-prawna,

2) *części graficznych*, składających się z:

- rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy, pod nazwą: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel skala 1:5000 - I Etap",

- rysunku planu w skali 1:2000, obejmującego tereny zwartego zainwestowania wsi, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy, pod nazwą: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel skala 1:2000 - I Etap".

3) uchwaleniu w I etapie podlegają tereny, które w wyniku rozpatrzenia protestów i zarzutów pozostały bez zmian

4) wyłącza się z uchwalenia w I etapie tereny oznaczone graficznie na rysunkach planu w skali 1:2000 i 1:5000

5. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu planu korzystano z następujących dokumentów i materiałów:

1) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel, zatwierdzony uchwałą nr IV/20/88 Gminnej Rady Narodowej w Kołbieli z 28 grudnia 1988r.,

2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, zatwierdzone uchwałą nr XXVII/170/98 Rady Gminy w Kołbieli z 5 czerwca 1998r.

Propozycje studium w zakresie przyszłościowych rozwiązań przestrzennych z podziałem na większe obszary oraz generalne ustalenia planu dla tych obszarów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Propozycje studium gminy Kołbiel, w części dot. wsi Kołbiel	Generalne ustalenia planu
1	2	3
1	L,Lz - tereny lasów i zalesień	jak w studium
2	E1- obszary ochrony ekologicznej o znaczeniu krajowym, w tym nad rzeką Świder rezerwat przyrody "Świder" z proj.jego poszerzeniem	jak w studium,
3	E2- obszary ochrony ekologicznej o znaczeniu lokalnym	jak w studium
4	RE2- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone w otulinie MPK i w NOCHK, proponowane do ekstensywnego użytkowania	R2 - ustalenia jak propozycje studium (w oznaczeniach planu jedna litera oznacza, że na terenie wsi nie występuje inny rodzaj rolniczej przestrzeni produkcyjnej)
5	ZR- obszary poeksploatacyjne (położone przy granicy wsi od strony pñ.-wsch., po lewej stronie drogi Góra Kalwaria-Mińsk Maz.), przeznaczone do zagospodarowania poprzez wprowadzenie zieleni urzędzonej, przeznaczonej do wypoczynku i rekreacji - dopuszczalna eksploatacja do wyczerpania zasobów	ZL-P - teren proj. zieleni leśno-parkowej i rekreacji - po rekultywacji wyrobisk piasku i żwiru. Dopuszczalna eksploatacja do wyczerpania zasobów.
6	MI- obszary zabudowy mieszkaniowej, intensywnej (osiedla jednorodzinne) - położone pomiędzy ul. 1 Maja a istn. gazociągiem O100	adaptuje się istniejące osiedle jednorodzinne z proj. funkcją usługową jako dodatkową (MN/U) i proponuje się przyszłościowo na nowych terenach zabudowę jednorodziną z usługami w szeroko pojętym zakresie, z zielenią leśno-parkową (R2 ZL-P).Obecnie ustala się dotychczasowe użytkowanie:uprawy rolne(R) i lasy(L)
7	C1- centrum wsi gminnej - obszary wielofunkcyjne z dużym udziałem usług podstawowych (położone pomiędzy ul. 1 Maja, lasem od wschodu i łąkami nad rzeką Świder od strony pñd.-zach.)	uwzględnia się wym.obok propozycje studium, lecz funkcją podstawową jest i będzie, ze względu na stan istniejący, zabudowa jednorodzinna z usługami w szeroko pojętym zakresie (MN/U).

8	C2 - obszary wielofunkcyjne, proponowane jako główny kierunek rozwoju wsi gminnej	uwzględnia się propozycje studium w następujący sposób: - adaptuje się istniejące funkcje terenów: * mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami (MN/U), * mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami (MW/U), * usługi (U.), * rzemiosło produkcyjne (p/UR), * przemysł (P), - projektuje się na wolnych terenach: * zabudowę jednorodzinna z usługami (MN/U), * usługi z ew. drobną produkcją, administracją - jako funkcjami podstawowym i mieszkalnictwem jednorodzinny, wbudowanym w usługi - jako funkcją dodatkową, uzupełniającą (U/MN)
9	G - obszary proponowane do działalności gospodarczej	uwzględnia się propozycję studium precyzując ogólne pojęcie działalności gospodarczej jako: - przemysł (P), -usługi związane z transportem samochodowym, turystyką samochodową i motoryzacją (tereny: KS-U, KS-U/MZ)

Ponadto plan uwzględnia takie założenia studium (które w planie stają się ustaleniami) jak:

- proj. obwodnica wsi,
- ustalone strefy przez służbę konserwatorską zabytków: "A", "B", "K" i "OW",
- zasady uzbrojenia w: wodociąg, kanalizację i energię elektryczną.

- 3) inwentaryzacja urbanistyczna na mapie w skali 1:1000, obejmująca tereny zwartego zainwestowania wsi, wykonana przez WBPP w 1997r.,
- 4) mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:5000, wykonana przez "LEVEL" Przedsiębiorstwo Geodezyjne w Siedlcach Pracownię Terenową w Mińsku Mazowieckim (rob. 1682/09), zarejestrowana w W.O.D.G.i K. w Siedlcach filia w Mińsku Maz. DZ2442/97 w dniu 31.X. 1997r.,
- 5) mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000, wykonana w Państwowym Przedsiębiorstwie Geodezyjno-Kartograficznym na podstawie materiałów w skali 1:1000, drogą fotomechanicznego przeskalowania i przenoszenia. Warszawa, październik 1997r.,

zarejestrowana w W.O.D.G.i K. w Siedlcach filia w Mińsku Maz. DZ2070/97 w dniu 27.XI. 1997r.,

- 6) postulaty i wnioski złożone po ogłoszeniu przez Zarząd Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu,
- 7) postulaty i wnioski złożone przez członków Zarządu Gminy Kołbiel na posiedzeniach Zarządu z porządkiem dziennym dotyczącym m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel,
- 8) zasady zapisu ustaleń planów miejscowych, opracowanych przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział Kraków 1995r. pod patronatem Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

CZEŚĆ II. USTALENIA PLANU- I ETAP

UCHWAŁA NR XXVIII/211/2002

RADY GMINY W KOŁBIELI

Z DNIA 5 marca 2002 r.

(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego

nr 125 poz. 2839 z dnia 14.05.2002)

Integralną częścią uchwały są załączniki:

- rysunek planu jako załącznik nr 1 pod nazwą: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel skala 1:5000 - I Etap",
- rysunek planu jako załącznik nr 2 pod nazwą: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel skala 1:2000 - I Etap".

UCHWAŁA NR XXVIII/211/2002
RADY GMINY W KOŁBIELI
Z DNIA 5 marca 2002 r.

w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Kołbiel

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001.: nr 142, poz. 1591.) oraz art. 26 i 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późn. zmian.) - Rada Gminy w Kołbieli postanawia:

§ 1

1. Uchwalić I etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel.
2. I etap planu obejmuje obszar oznaczony graficznie na rysunkach planu w skali 1:5000 i 1:2000 oraz przedmiot i zakres ustaleń, które określono w uchwale nr XXIII/147/97 Rady Gminy w Kołbieli z dnia 27 października 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:5000 - I etap stanowiący załącznik nr 1 do uchwały
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 - I etap stanowiący załącznik nr 2 do uchwały

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 2

Przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel jest określenie przeznaczenia terenów wsi o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3

1. Ustalenia planu służą realizacji interesów lokalnych oraz ponadlokalnych w zakresie między innymi:
 - 1) utrzymania ładu przestrzennego,

- 2) ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób niepełnosprawnych,
- 3) zachowania i wzbogacania walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz walorów ekonomicznych przestrzeni,
- 4) uwzględniania, w miarę możliwości, prawa własności,
- 5) umożliwiania działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 6) zachowania i umacniania obronności oraz bezpieczeństwa państwa.

§ 4

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kołbieli,
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel, uchwalony niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu w skali 1:5000 - należy przez to rozumieć I etap planu opracowany dla części terenu wsi Kołbiel stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oprócz zwartych terenów zainwestowania wsi, opracowanych w skali 1:2000 oraz z wyłączeniem terenów wsi Kołbiel proponowanych do uchwalenia w II etapie oznaczonych graficznie granicą na rysunku planu,
- 4) rysunku planu w skali 1:2000- należy przez to rozumieć I etap planu opracowany w granicach zwartych terenów zainwestowania wsi w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały z wyłączeniem terenów proponowanych do uchwalenia w II etapie planu oznaczonych graficznie granicą na rysunku planu
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonej funkcji lub określonej zasadzie zagospodarowania, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny,
- 6) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od projektowanych linii rozgraniczających ulicy - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku

- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także powierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów, itp.
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć inwestycje i działalność o charakterze usługowym nie powodujące oddziaływania:
 - a) szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi
 - b) mogącego pogorszyć stan środowiska
 - stosownie do treści § § 1 i 2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. nr 93, poz. 589)
- 10) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć taką funkcję, która przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 11) funkcji dopuszczalnej lub uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje funkcji inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 5

Symbole i oznaczenia umieszczone na rysunkach planu w skali 1:5000 i 1:2000 są obowiązujące dla ustaleń planu - I etap.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, rolnictwa i leśnictwa, infrastruktury technicznej, komunikacji i elektroenergetyki zawartej na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały i na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały

§ 6

1. Ustalenia dotyczące terenów objętych ochroną środowiska przyrodniczego.
 - 1) Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- a) na terenach położonych w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach planu w skali 1:5000 i 1:2000 obowiązuje nakaz przestrzegania zasad gospodarowania określonych rozporządzeniem nr 32/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 17, poz. 102),
- b) na terenach rezerwatu przyrody "Świder" obowiązuje ustalenia zawarte w Zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 16 stycznia 1978r. (MP nr 4, poz. 20 z 1978)
- c) na terenach położonych w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach planu w skali 1:5000 i 1:2000 obowiązuje nakaz przestrzegania zasad gospodarowania określonych rozporządzeniem nr 32/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 17, poz. 101),
- d) nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- e) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych,
- f) zakaz lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- g) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
- h) uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne nie może wykraczać poza granice terenu przemysłu P i terenu wytwórczości i składowania PS,
- i) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych, (obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków),
- j) warunki realizacji lub adaptacji obiektów o funkcjach usługowych, usługowo-produkcyjnych, składowych i innych, mogących pogorszyć stan środowiska, określi właściwy państwowy inspektor sanitarny,
- k) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem do powietrza substancji zanieczyszczających jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji na podstawie przepisów szczególnych,

- l) lokalizacja zbiorników paliw i materiałów ropopochodnych winna być każdorazowo uzgadniana z Wojewodą i właściwym terenowym inspektorem sanitarnym,
 - ł) zakaz lokalizacji inwestycji na terenach udokumentowanych złóż surowców,
 - m) nakaz rekultywacji terenów powyrobiskowych.
- 2) Wyznacza się tereny lasów istniejących (L), dla których ustala się zakaz przeznaczania na cele nieleśne, za wyjątkiem obwodnicy komunikacyjnej.
 - 3) Wyznacza się tereny projektowanych zalesień (Lz).
 - 4) Wyznacza się tereny ochrony ekologicznej (E1) o znaczeniu krajowym, obejmujące dolinę rzeki Świder, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod użytki zielone.
 - 5) Na terenach wymienionych w pkt 4 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz grodzenia działek w pasie min. 20 m od rzeki Świder,
 - c) nakaz zapewnienia przepustów w nasypach drogowych.
 - 6) Na terenach wymienionych w pkt 4 dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenem E1,
 - c) lokalizację tras komunikacyjnych w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem E1.
 - 7) Wyznacza się tereny ochrony ekologicznej (E2) o znaczeniu lokalnym, obejmujące dolinę dopływów rzeki Świder, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod użytki zielone.
 - 8) Na terenach wymienionych w pkt 7 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) nakaz zapewnienia przepustów w nasypach drogowych,
 - 9) Na terenach wymienionych w pkt 7 dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenem E2,
 - c) lokalizację tras komunikacyjnych w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem E2
 - 10) Na terenach ochrony ekologicznej E1, w pasie 40-metrowym (po 20 m z każdej strony rzeki Świder) znajduje się rezerwat przyrody "Świder", dla którego obowiązują ustalenia

zawarte w Zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 16 stycznia 1978r.
(M.P. nr 4, poz. 20 z 1978r.).

11) Dla terenów projektowanego poszerzenia rezerwatu ustala się ponadto:

- a) zakaz lokalizacji wszelkich form zabudowy (zarówno o funkcji produkcyjnej, usługowej, jak i mieszkaniowej) oraz zakaz obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu (np. parkingi, garaże),
- b) dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych, ścieżek spacerowych oraz tras rowerowych w sąsiedztwie zabudowy, ale z wyłączeniem uroczyska "Bażantarnia".

12) Ustala się ochronę sześciu drzew o randze pomników przyrody znajdujących się w parku zabytkowym w terenie oznaczony symbolem UO/UR/MZ/ZP:

- a) 1 modrzew europejski,
- b) 4 jesiony wyniosłe,
- c) 1 olcha czarna.

13) Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji w odległości 15 m od projektowanych pomników przyrody lub w innej odległości, która mogłaby powodować uszkodzenie pomnika.

§ 7

1. Ustalenia dotyczące terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i lasów.

1) Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej określone na rysunkach planu symbolami R1, R2,

2) Na terenach rolnych R1 ustala się:

- a) zakaz zabudowy wynikający z położenia terenów rolnych R1 w granicach wymaganej strefy od istniejących gazociągów, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt pkt 3,4,5,
- b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrznych i podziemnych) oraz dróg dojazdowych lub lokalnych, za zgodą MOZG

3) Na terenach rolnych R2 ustala się:

- a) użytkowanie rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji nowych siedlisk zabudowy zagrodowej dla rolników oraz lokalizacji budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej, w rozumieniu przepisów szczególnych. Lokalizacje te winny być sprawdzone pod względem spełnienia warunków ochrony środowiska przyrodniczego i nienaruszania interesu osób trzecich.

- b) wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych, pojedynczych lub grupowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.
- 4) Wyznacza się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolem L, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- a) nakaz ochrony istniejących lasów
 - b) zakaz zabudowy
 - c) zasady gospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.
- 5) Wyznacza się teren projektowanego zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem Lz, dla którego ustala się zakaz zabudowy oraz zalesienie terenu dotychczas użytkowanego rolniczo

§ 8

1. Ustalenia dotyczące wartości kulturowych - stref ochrony konserwatorskiej. Ustala się objęcie ochroną terenów i obiektów uznanych za zabytkowe. W tym celu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej: A, B, K i OW.
- 1) Ustala się strefę "A" -pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmująca:
- a) płytę Rynku i zabudowę przyrynkową na głębokość jednego bloku łącznie z zespołem kościoła parafialnego p.w. Św. Trójcy,
 - b) zespół pałacowo-parkowy (obecnie zasadnicza szkoła odzieżowa).
 - c) obiekty zainteresowania konserwatorskiego objęte szczególną ochroną, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:2000
- 2) W granicach strefy "A" obowiązują:
- a) zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy w historycznych pierzejach Rynku oraz w blokach przyrynkowych
 - b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. zachowanie historycznego placu rynkowego, obecnego kształtu cmentarza przykościelnego, założenia parkowo-pałacowego, utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - c) zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych za wyjątkiem chodników i ścieżek rowerowych

- d) wszelkie prace wymagające zgłoszenia budowlanego lub uzyskania pozwolenia na budowę dla obiektów wymienionych w pkt 1 ust. 1 niniejszego paragrafu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 3) Dla znajdującej się w strefie "A" płyty rynku i zabudowy przyrynkowej ustalono uszczegółowione wytyczne konserwatorskie:
- a) podjęcie działań zmierzających do rewaloryzacji obszaru rynkowego
 - b) usunięcie zieleni wysokiej z placu rynkowego, pozostawiając ją do śmierci biologicznej i nie nasadzając nowych drzew. Dopuszczalne jest pozostawienie drzew przy pierzejach rynkowych oraz roślinności niskiej na płycie rynku,
 - c) dopuszcza się realizację nowych budynków w blokach przyrynkowych z wymogiem dostosowania nowej zabudowy (bądź rozbudowy już istniejących obiektów) do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) wymaga się zachowania historycznej, tj. istniejącej linii zabudowy w pierzejach rynku,
 - e) zakazuje się lokalizacji obiektów przemysłowych czy budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego,
 - f) w budownictwie handlowo-usługowym należy pozostawić priorytet tradycyjnym sklepom lokowanym w parterach domów,
 - g) zaleca się realizację budynków o formach regularnych brył geometrycznych z dachami dwuspadowymi,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym
- 4) Ustala się strefę "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, służąca głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych, obejmująca:
- a) historyczne rozplanowanie miejscowości, tj. układ ulic,
 - b) cmentarz parafialny,
 - c) dawny cmentarz żydowski,
 - d) zespół folwarczny,
 - e) obiekty zainteresowania konserwatorskiego objęte szczególną ochroną oznaczone graficznie na rysunkach planu w skali 1:2000
- 5) W granicach strefy "B" obowiązuje:

- a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
 - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - c) zachowanie istniejącego układu ulic,
 - d) dopuszcza się realizację nowych bądź rozbudowę już istniejących obiektów nawiązujących do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - e) zachowanie istniejącej linii zabudowy w pierzejach ulic,
 - f) rygory dotyczące: lokalizacji obiektów przemysłowych czy budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego, budownictwa handlowo-usługowego, form budynków, kształtowania elewacji, wysokości zabudowy - takie, jak dla rynku (w strefie "A").
 - g) wszelkie prace wymagające zgłoszenia budowlanego lub uzyskania pozwolenia na budowę obiektów zainteresowania konserwatorskiego oznaczonych graficznie na rysunkach planu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 6) Ustala się strefę "K" - ochrony krajobrazu, wprowadzona jako uzupełnienie stref "A" i "B", obejmująca:
- a) teren przy zespole pałacowo-parkowym,
 - b) teren przy cmentarzu parafialnym.
- 7) W granicach strefy "K" zaleca się:
- a) zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - b) utrzymanie istniejącego użytkowania,
 - c) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - d) nie lokalizowanie obiektów kubaturowych,
 - e) wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe w strefie "K" muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.
- 8) Ustala się strefę "OW" - obserwacji archeologicznych, obejmująca obszary zawierające relikty archeologiczne, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- a) wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokość ponad 30 cm, musi być dokonywana pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim,
- b) nie należy lokalizować obiektów kubaturowych, wymagających szczególnych warunków posadowienia (np. palowanie, odwierty).

§ 9

I. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:

- 1) KK - istniejąca linia kolejowa PKP Mińsk Maz.-Pilawa,
- 2) KDK S17 - droga krajowa Warszawa-Lublin-Hrebenne (Lwów) klasy technicznej S. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 50 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 40 m od linii rozgraniczających drogi. przekrój poprzeczny zostanie określony w projekcie budowlanym
- 3) KX - określa się orientacyjną powierzchnią terenu pod węzeł komunikacyjny na skrzyżowaniu dróg KDKS17 i KUGP - która może być zwiększona lub pomniejszona na podstawie projektu budowlanego
- 4) KUGP - projektowana obwodnica wsi Kołbiel w ciągu drogi krajowej KDK50(717) Sochaczew-Mińsk Mazowiecki. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 30 m od linii rozgraniczających, zaleca się szerokość jezdni 7 m oraz wykonanie przepustów dla migracji zwierząt. Dopuszcza się korektę trasy obwodnicy wynikającą z projektu budowlanego.
- 5) KUZ - istniejąca droga krajowa KDK 50 (717) po wybudowaniu obwodnicy. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20-32m. Zaleca się poszerzenie jezdni do 7m oraz pozostawienie istniejących odcinków o szerokości jezdni 13m. Nieprzekraczalne linie zabudowy 10m od linii rozgraniczających
- 6) KUZ - istniejąca droga powiatowa KDP 36274 Kołbiel-Celestynów klasy Z. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20m. Połączenie z obwodnicą KUGP po nowym śladzie. Nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających drogi. Zaleca się szerokość jezdni 6m
- 7) KUZ - istniejąca droga powiatowa KDP 36273 Kołbiel-Sufczyn klasy Z. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20m. W terenach o intensywnej zabudowie dopuszcza się zachowanie szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i istniejących linii zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych terenów 5 m od linii rozgraniczających. Zalecana szerokość jezdni 6m.
- 8) KUZ - istniejąca droga powiatowa KDP 36271 Gadka-Sufczyn klasy Z. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20m. Połączenie z drogą KDK17 po nowym śladzie.

Nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających. Zalecana szerokość jezdni 6m.

- 9) KUL - istniejąca droga gminna 3615009 Kolbiel-Rudzienko. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12m, nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od linii rozgraniczających drogi. Zalecana szerokość jezdni 6m.
- 10) KUL - ulice istniejące i projektowane klasy L. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12m, nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic. Zalecana szerokość jezdni 6m
- 11) KUD - ulice dojazdowe istniejące i projektowane klasy D. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8-12m, nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic. Zalecana szerokość jezdni 5-6m
- 12) KD - dojazdy do kilku działek lub obiektów publicznych. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6-8m. Nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od linii rozgraniczających
- 13) KR - projektowane ścieżki rowerowe. Ustala się dla ścieżek jednokierunkowych szerokość 1,5 m, dla ścieżek dwukierunkowych szerokość 2,0m, dla ścieżek jednokierunkowych, z których mogą korzystać piesi szerokość 2,5 m
- 14) Ustala się, aby projekty wjazdów z dróg i ulic do nowej zabudowy uzgadniane były z zarządcą danej drogi lub ulicy.
- 15) Ustala się, aby na prowadzenie robót w pasach ulicznych nie związanych z budową lub ich modernizacją, uzyskać zezwolenie zgodnie z przepisami szczególnymi
- 16) Ustala się, że inwestorzy mają obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnych inwestycji

2. Ustalenia dotyczące usług komunikacyjnych

- 1) KS-U - teren projektowanych usług związanych z tranzytem samochodowym, turystyką samochodową i motoryzacją, takich jak: stacja paliw, stacja obsługi samochodów, parking, mała gastronomia, drobny handel, rzemiosło usługowe, itp. Dojazd do poszczególnych działek ulicą zbiorczą klasy D równoległą do drogi S17. Dopuszcza się jeden wjazd i jeden wyjazd na drogę KDK S17, po uzgodnieniu lokalizacji wjazdu i wyjazdu z zarządcą drogi
- 2) KS-U/MZ - teren projektowanych usług, jak w pkt. 1, a ponadto możliwość lokalizacji mieszkalnictwa zbiorowego w postaci motelu (moteli). Docelowo obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KUD. Do czasu wybudowania obwodnicy obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 50 (Góra Kalwaria-Mińsk Mazowiecki) lub z drogi powiatowej nr 36274 Kolbiel -Celestynów. Włącznie do w/w dróg wyłącznie w miejscach określonych przez zarząd drogi.

1. Ustalenia dotyczące terenów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- 1) NO - teren proj. wiejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych z terenu gminy.
- 2) Lokalizacje przepompowni ścieków sanitarnych, nie wyznaczone na rysunku planu, należy określić w dokumentacji technicznej systemu kanalizacyjnego wsi Kołbiel. Ustala się, że przepompownie mogą być sytuowane na wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania pod warunkiem, że ich technologia nie będzie powodować uciążliwego oddziaływania na środowisko.
- 3) GØ500 - istn. magistrala gazowa wysokiego ciśnienia Ø 500 Puławy-Warszawa, wymagająca zachowania bezpiecznych odległości od obiektów terenowych wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym dla zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie i obiektów przemysłowych - 50 m.
- 4) G Ø100 - istn. gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 100 Człkówka-Mińsk Maz., wymagający zachowania bezpiecznych odległości od obiektów terenowych wg w/w rozporządzenia, w tym dla zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie i obiektów przemysłowych - 25 m.
- 5) Lokalizacje obiektów w pasie 300-metrowym (po 150 m z obu stron) wzdłuż w/w gazociągów wysokiego ciśnienia należy każdorazowo uzgadniać z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie ul. Kruczkowskiego 2

2. Ustalenia dotyczące zasad obsługi terenów zainwestowanych przez urządzenia infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu grupowego pracującego na bazie ujęcia wód głębinowych we wsi Bocian,
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych siecią zbiorczej kanalizacji sanitarnej do wiejskiej oczyszczalni ścieków (odbiornik - rzeka Świder),
- 3) odprowadzanie wód opadowych z głównych ulic i placów lokalnymi kanałami deszczowymi zakończonymi separatorami zanieczyszczeń do rzeki Świder,
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia we wsi Człkówka (EG) na magistrali Ø500 Puławy-Warszawa,
- 5) selektywna zbiórka odpadów stałych ,
- 6) ogrzewanie budynków - indywidualne, preferowane paliwa nieszkodliwe dla środowiska,
- 7) sytuowanie uzbrojenia inżynierskiego:
 - a) w ulicach istniejących i na terenach zainwestowanych - według możliwości technicznych i ekonomicznych,

- b) w ulicach projektowanych - w liniach rozgraniczających tych ulic,
- 8) dopuszcza się:
 - a) tymczasowe, tj. do czasu realizacji wiejskiego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na posesjach i ich wywóz do oczyszczalni, z którą zostanie zawarta stosowna umowa,
 - b) stosowanie indywidualnych urządzeń oczyszczających ścieki

§ 11

I. Ustalenia dotyczące elektroenergetyki:

- 1) Dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym ustala się zasady pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych, realizowaną poprzez modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV.
- 2) Przebudowa ze zmianą trasy obejmie:
 - a) odcinek magistralnej linii SN 15kV relacji Mińsk Maz.-Kolbiel, kolidującej z projektowanymi terenami budowlanymi, oznaczonymi symbolem 4MN/U,
 - b) dwa odcinki odgałęźnych linii SN 15kV zasilających istniejące stacje trafo 15/0,4kV "1 Maja" (4EE), "KISS" (3EE) z przeznaczonego do przebudowy odcinka linii magistralnej.
- 3) Modernizacja z przebudową i zmianą trasy obejmie odgałęźną linię SN 15kV zasilającą istn. stacje 15/0,4kV "IMP" (5EE), "Osiedle 1 i 2" (6EE, 7EE).
- 4) Modernizacja z przebudową i częściową zmianą tras obejmie napowietrzne linie niskiego napięcia, szczególnie zasilane z istniejących stacji trafo 15/0,4kV, "1Maja" (4EE), "Szkolna" (8EE), "SKR" (9EE).
- 5) Rozbudowa istniejącego systemu urządzeń obejmie:
 - a) budowę pięciu słupowych stacji trafo 15/0,4kV (1EE, 2EE, 15EE, 16EE, 17EE) wraz z odcinkami zasilających je linii SN 15kV,
 - b) budowę napowietrznych linii niskiego napięcia zasilanych z w/w stacji oraz powiązanie tych linii z liniami istniejącymi.
- 6) Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy urządzeń:
 - a) stacje trafo 15/0,4kV oraz linie SN 15kV budowane będą jako urządzenia napowietrzne z wykorzystaniem słupów wirowanych,

- b) linie n.n. 0,4 kV budowane będą jako napowietrzne z zastosowaniem przewodów izolowanych i montażem oświetlenia ulicznego, jednak w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę odcinków linii kablowych,
- c) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych polegających na prowadzeniu linii SN 15kV i n.n. 0,4 kV na wspólnych słupach,
- d) dopuszcza się korekty pokazanych na rysunku planu lokalizacji stacji trafo 15/0,4kV i linii SN, n.n., oraz budowę urządzeń nie pokazanych, jeśli uzasadnione to będzie konkretnymi warunkami techniczno-ekonomicznymi i odbędą się zgodnie z w/w zasadami.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały

§ 12

I. Ustalenia dotyczące terenów zieleni.

1) ZI - tereny zieleni izolacyjnej istniejącej i projektowanej

- a) ustala się wprowadzenie zieleni, której skład gatunkowy i rodzaj zmniejsząby uciążliwe oddziaływanie tras komunikacyjnych.
- 2) ZCc - teren zieleni cmentarza czynnego, parafialnego, dla którego obowiązuje:
 - a) adaptacja istniejącego sposobu zagospodarowania
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 50,0m od granicy cmentarza

§ 13

I. Ustalenia dotyczące terenów mieszkalnictwa i zabudowy zagrodowej.

1) 1MN/U - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.

Dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub budynkach gospodarczych. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, nadbudowie (o jedną kondygnację) lub modernizacji, z zachowaniem charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przepisów szczególnych

2) 2MN/U - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kilkoma siedliskami zabudowy zagrodowej, z niewielką ilością usług handlowych i rzemieślniczych,

nieuciążliwych, mieszczących się w budynkach mieszkalnych i budynkach położonych w głębi działek. Zachowuje się stan istniejący z dopuszczeniem wymiany, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy (o jedną kondygnację) oraz zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części, pod warunkiem utrzymania głównej funkcji terenu, jaką jest mieszkalnictwo jednorodzinne i przepisów szczególnych. Wolne działki przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

- 3) 3MN/U - ustalenia jak dla 2MN/U, a ponadto ze względu na istniejącą chaotyczną zabudowę ustala się:
 - a) każda lokalizacja budynku jako uzupełnienie zabudowy istniejącej lub nowa lokalizacja na wolnej działce winna być rozpatrywana indywidualnie pod kątem możliwości zabudowy wolnego terenu sąsiedniego i nie pogarszania warunków istniejącej zabudowy, zwłaszcza sąsiedniej,
 - b) dojazdy do nowopowstałych działek winny być rozpatrywane indywidualnie, z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 4) 4MN/U - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenów zabudowy istniejącej ustalenia jak dla terenów 1MN/U. Dla terenów zabudowy projektowanej ustalenia jak dla 5MN/U.
- 5) 5MN/U - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z możliwością realizacji nieuciążliwych usług handlowych, rzemieślniczych lub innej działalności gospodarczej w części budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych w głębi działek. Od strony proj. obwodnicy nie przewiduje się budynków gospodarczych ze względów estetycznych. Dla terenów tych ustala się następujące zasady kształtowania architektury i zagospodarowania przestrzennego:
 - a) architektura budynków powinna:
 - w sposób twórczy nawiązywać do architektury tradycji lokalnych, uwzględniając miejsce ich usytuowania na działce i ich zorientowanie w stosunku do stron świata,
 - wydobyć walory ekspozycyjne lokalizacji,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne z zaleceniem, aby druga kondygnacja była w formie poddasza użytkowego,
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia w zależności od warunków geofizycznych, stwierdzonych badaniami gruntowymi (max. 1,5m nad poziomem terenu wraz z pierwszym stropem),

- d) dachy dwuspadowe, z nachyleniem od 40 do 50%, z naczółkami (pożądanymi, lecz nie obowiązującymi), z okapami wypuszczanymi wzdłuż ścian prostopadłych do ścian szczytowych, z wydłużonymi płaszczyznami dachów poza lica ścian szczytowych,
 - e) pokrycia dachów materiałami ogólnie dostępnymi, w kolorach z zaleceniem stosowania szerokiej gamy czerwieni i brązu,
 - f) pożądane urozmaicenie bryły budynku mieszkalnego poprzez realizację ganku lub werandy, krytych daszkiem o spadku zbliżonym do głównych połaci dachowych; kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - g) doświetlenie poddasza - od strony ścian szczytowych oknami, od strony połaci dachowych lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi lub oknami dachowymi w połaciach dachowych,
 - h) zakazuje się stosowania dachów i stropodachów jednospadowych nad całym budynkiem - należy zachować dla każdego budynku ogólne cechy dachu i jego pokrycia, o których mowa w pkt 5 d, e,
 - i) budynki należy sytuować przy liniach zabudowy określonych w § 9, ust. 1 pkt 2-12; w przypadku nie przekraczalnych linii zabudowy budynki mogą być sytuowane poza tą linią, włąb działki,
 - j) ogrodzenia od strony ulic powinny nawiązywać swoim charakterem do architektury budynków mieszkalnych; maksymalne wysokości ogrodzeń do 1,8 m powyżej poziomu chodnika,
 - k) min. 30 % powierzchni działki należy przeznaczyć na urządzenia zieleni (w tym oczka wodne i przydomowe baseny kąpielowe),
 - l) należy dążyć, aby na każdej działce znalazły się elementy małej architektury (związanej głównie z zielenią urządzoną) jako estetyczne uzupełnienie zagospodarowania działki.
- 6) MR/MN/U - teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Adaptacja z dopuszczeniem wymiany, rozbudowy i przebudowy budynków. Możliwa zmiana sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele usługowo-produkcyjne z uciążliwością nie przekraczającą granic działek własnych.
- 7) MW/U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 "ośmioraki", stanowiące obiekty zainteresowania konserwatorskiego. Adaptacja z możliwością modernizacji mieszkań wewnątrz, remontu zewnątrz. Uporządkowanie terenu z wprowadzeniem zieleni niskiej, utwardzeniem pod miejsca postojowe dla samochodów. Dopuszcza się lokalizację kiosków handlowo-usługowych.

- 8) MW/U/KP - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Adaptacja.
Możliwość lokalizacji parterowych obiektów handlowo-usługowych. W miarę potrzeby wydzielenie i utwardzenie miejsc postojowych dla samochodów
- 9) MZ - teren istniejącej zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego - internat zasadniczej szkoły zawodowej. Możliwość rozbudowy, przebudowy lub modernizacji z zachowaniem ustaleń uchwały i przepisów szczególnych.

§ 14

1. Ustalenia dotyczące terenów administracji, usług i obsługi gospodarki rolnej.

- 1) A- tereny istniejącej administracji - Bank Spółdzielczy i biura GS. Pozostawienie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy, przebudowy lub modernizacji. Możliwa zmiana funkcji na usługi nieuciążliwe, przy zachowaniu ustaleń uchwały i przepisów szczególnych
- 2) 1U/MN - teren byłej lecznicy weterynaryjnej. Zachowanie budynku dla szeroko pojętych usług, z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej. Możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych do max. 2 kondygnacji naziemnych. Zalecane wprowadzenie usług nieuciążliwych publicznych takich jak: oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, prawne i bankowe
- 3) A/UK - teren administracji - Urząd Gminy. Jako funkcję dodatkową w budynku postuluje się usługi kultury.
- 4) 2U/MN - tereny projektowanych usług jako funkcji podstawowej z dopuszczeniem realizacji mieszkań jako funkcji dodatkowej, uzupełniającej. Preferowana zabudowa usługowa o charakterze publicznym, taka jak: oświata, kultura, kultura sakralna, służba zdrowia, handel, rzemiosło, gastronomia, łączność, sport, usługi komunikacyjne, itp. Dodatkową funkcją może być administracja. Na terenach tych powinny być zapewnione miejsca parkingowe w ilości ustalonej przy projektowaniu inwestycji.
- 5) UOp - teren istniejących usług podstawowych oświaty - szkoła podstawowa i przedszkole. Adaptacja z możliwością rozbudowy, nadbudowy (o jedną kondygnację) i modernizacji budynków.
- 6) UO/UR/MZ/ZP - część terenu (w granicach opracowania planszy 1:2000) zasadniczej szkoły zawodowej odzieżowej, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) adaptacja istniejącego sposobu zagospodarowania, tj. zasadniczej szkoły zawodowej odzieżowej z funkcjami: dydaktyczną, produkcyjną, mieszkalnictwa zbiorowego (internat) i zieleni parkowej

- b) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej "A" (nr rej. zabytków 189/768 z dnia 26 września 1967r) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 1 pkt 1,2,3
- c) ustala się ochronę sześciu drzew o randze pomników przyrody poprzez zakaz lokalizacji inwestycji w odległości 15,0 m od pomnika przyrody lub w innej odległości, która mogłaby spowodować jego uszkodzenie
- d) dopuszcza się zmianę funkcji terenu UO/UR/MZ/ZP na inną związaną z oświatą i kulturą pod warunkiem spełnienia ustaleń określonych w § 8 ust. 1 pkt 1 i pkt 2
- 7) UKs - teren istniejących usług kultury sakralnej - kościół parafialny rzym.-kat. pod wezwaniem św. Trójcy, budynki plebani: istniejącej i w budowie, budynki gospodarcze. Zachowanie obiektów z uwzględnieniem ustaleń dla strefy konserwatorskiej "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej (§ 8 ust. 1 pkt 1 i pkt 2)
- 8) UZ/U - teren istniejącego gminnego ośrodka zdrowia. Zachowanie budynku z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji. Możliwość realizacji na działce nowego obiektu (1-2 kondygnacje) z usługami nieuciążliwymi.
- 9) UH - teren istniejącego targowiska wiejskiego. Adaptacja z możliwością ulepszenia istniejących obiektów i urządzeń (nawierzchnia, kioski) i budowy nowych (ław, wiat, kiosków, urządzeń sanitarnych, itp.).
- 10) UR/UH - teren istniejącej rozlewni wód gazowanych - produkcja połączona ze sprzedażą. Adaptacja z możliwością zamiany na inne usługi z zachowaniem ustaleń uchwały i przepisów szczególnych
- 11) UH/UŁ - teren istniejących usług handlowych (sklep) i usług łączności (poczta). Adaptacja z możliwością przebudowy i modernizacji oraz zamiany na inne usługi lub administrację.
- 12) UG - teren istniejących usług gastronomii. Adaptacja z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji oraz zamiany na inne usługi.
- 13) UH,UR,UG - tereny projektowanych usług handlu, rzemiosła i gastronomii - funkcja do wyboru inwestora. Przy terenach 2MN/U wjazdy i wejścia tylko od ulic dojazdowych.
- 14) UI - teren istn. gminnego posterunku policji. Adaptacja z możliwością rozbudowy, przebudowy lub modernizacji oraz zamiany na inne usługi lub administrację.
- 15) UI/UK - teren istn. ochotniczej straży pożarnej (OSP) z biblioteką i salą konferencyjną. Adaptacja z możliwością modernizacji w celu polepszenia warunków dla ochrony przeciwpożarowej i ewent. poszerzenia usług kultury.
- 16) RU - teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej - istniejąca zlewnia mleka. Możliwość rozbudowy i przebudowy. Zalecana zmiana funkcji na usługi nieuciążliwe

- 17) RU/pUR/UH - teren byłej bazy GS. Istniejące użytkowanie budynków: sklep przemysłowy, młyn elektryczny, zakład wulkanizacji, magazyn nawozów sztucznych, ponadto 3 budynki nieużytkowane. Ustala się wykorzystanie wszystkich budynków na cele produkcyjno-przemysłowe. Możliwość ich rozbudowy lub przebudowy. Istniejące użytkowanie może być zachowane lub zmienione bez zmiany funkcji przemysłowej lub produkcyjnych usług rzemieślniczych. Wszelkie działania inwestycyjne lub zmiany produkcji nie mogą być uciążliwe poza granicami działki.
- 18) P/pUR - teren byłego SKR. Ustala się funkcję przemysłową terenu, jak i produkcyjnych usług rzemieślniczych, a ponadto ustalenia jak dla 1P (§ 15ust. 1, pkt 1).
- 19) KP - ustala się tereny pod parkingi samochodowe
- 20) KS - teren istniejącej stacji paliw. Dopuszcza się możliwość modernizacji i rozbudowy.

§ 15

1. Ustalenia dotyczące terenów przemysłu i drobnej wytwórczości

- 1) 1P - teren istniejącego przemysłu. Adaptacja z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji i budowy nowych obiektów (1-2 kondygnacje). Możliwa zmiana profilu produkcji z uciążliwością dla otoczenia nie przekraczającą granic terenu.
- 2) 2P - teren istniejącego przemysłu - (produkcja odzieży - KISS przedsiębiorstwo zagraniczne). Ustalenia jak dla 1P (ust. 1, pkt 1).
- 3) 3P - teren istniejącego przemysłu - (piekarnia GS). Adaptacja z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów związanych z piekarnictwem lub inną produkcją przemysłową pod warunkiem nieprzekraczania uciążliwości poza granice terenu.

Rozdział IV. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:5000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały

§ 16

1. Ustalenia dotyczące terenów zieleni urządzonej i cmentarnej

- 1) Wyznacza się teren projektowanej zieleni leśno-parkowej i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem ZL-P
- 2) Dla terenu ZL-P ustala się rekultywację w kierunku leśnym i wodnym i przeznaczenie na urządzonej zieleni leśno-parkową

- a) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków usługowych oraz urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem
- 3) Zachowuje się teren istniejącej zieleni zamkniętego cmentarza żydowskiego (ZCz), objętego jednocześnie strefą ochrony konserwatorskiej "B".

§ 17

1. Ustalenia dotyczące terenów usługowych.
2. Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem UO/UR/MZ/ZP, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych: pałacu, parku i sześciu postulowanych pomników przyrody wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2
 - 2) stosowanie zakazów i nakazów określonych dla strefy ochrony konserwatorskiej "A" wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 2
3. Ustala się teren usług sportowych oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizacja obiektów i usług sportowych
 - 2) min. 60% terenu należy pozostawić jako zielenią urządzonej
4. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizacja usług w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, a także związanych z transportem i turystyką samochodową
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
 - 3) przeznaczenie min. 10% terenu pod zielenią urządzonej
 - 4) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje naziemne

§ 18

1. Ustala się teren zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy letniskowej
 - 2) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych
 - 3) w odległości 20,0m od rzeki Świder stosowanie zakazów i nakazów wynikających z Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978r. (MP nr 4, poz. 20 z 1978r.) oraz ustaleń dotyczących terenów ochrony ekologicznej E1 (§6 ust. 1 pkt od 4-6 ustaleń planu).

§ 19

1. Ustalenia dla terenów przemysłu, składów i magazynów
2. Ustala się tereny zabudowy przemysłowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4P
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zakłady przemysłowe i rzemieślnicze

2) Przeznaczenie uzupełniające

- a) liniowe, terenowe, kubaturowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej
- b) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona
- c) zabudowa usługowa
- d) zabudowa mieszkaniowa
- e) obiekty administracyjno-techniczne lub socjalne
- f) parkingi, place postojowe i manewrowe

3. Dla terenu 4P ustala się następujące zasady zagospodarowania

- 1) ewentualna uciążliwość poszczególnych funkcji wobec wzajemnego oddziaływania nie może wykraczać poza granice własnego terenu i musi spełniać wymagania przepisów szczególnych
- 2) w granicach terenu należy zapewnić niezbędne miejsca parkingowe
- 3) tereny winny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią urządzona co najmniej 20% terenu
- 5) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań kulturowych
- 6) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, z tym że budynki związane z produkcją i składowaniem powinny mieć jedną kondygnację z maksymalną wysokością do 9,0 m od poziomu terenu. Dopuszczalne jest sytuowanie wyższych obiektów lub urządzeń ze względu na wymagania technologiczne pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych zwłaszcza w zakresie ochrony zdrowia, ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej
- 7) na terenach 4P dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej pod następującymi warunkami:
 - a) ewentualna uciążliwość wynikająca z lokalizacji zabudowy przemysłowej nie może kolidować z funkcją mieszkaniową
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej określone w § 13 ust. 1 pkt 5 podpunkty od a do k
- 8) budynki należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych w § 9 ust. 1 i przepisów szczególnych
- 9) ogrodzenia powinny być dostosowane do architektury budynków i nie powinny być wyższe niż 1,80 m od poziomu terenu
- 10) W celu ochrony walorów środowiska przyrodniczego dla obszaru 4P ustala się:

- a) możliwość lokalizacji obiektów o energooszczędnych i niskoemisyjnych procesach technologicznych
 - b) zastosowanie metod i środków technicznych chroniących powietrze przez zanieczyszczeniem
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń związanych z procesami technologicznymi mogącymi powodować emisję freonu
 - d) wprowadzenie zieleni izolacyjnej umożliwiającej ograniczenie rozprzestrzeniania się pyłów i spalin, w szczególności od strony terenów UO/UR/MZ/ZP i terenów mieszkaniowych
 - e) wprowadzenie zieleni izolacyjnej równoległe z procesem inwestycyjnym
4. Ustala się tereny przemysłu, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem PS
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zakłady produkcyjne,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) składowanie, magazynowanie, hurtownie
 - b) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu i obiektów budowlanych
 - c) obiekty administracyjno-techniczne lub socjalne
 - d) zieleni urządzona
 - e) parkingi, place postojowe i manewrowe
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu PS
- 1) ustala się adaptację terenu działalności gospodarczej oznaczonego na rysunku planu symbolem PS
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji istniejących obiektów oraz budowę nowych pod warunkiem zastosowania ustaleń uchwały i przepisów szczególnych oraz ograniczenia uciążliwego oddziaływania do granic własnego terenu
 - 3) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną co najmniej 20% terenu
 - 4) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Ustala się teren eksploatacji złóż kruszywa naturalnego oznaczony na rysunku planu symbolem PE.
7. Dla terenu PE ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się eksploatację złoża kruszywa naturalnego bez możliwości jego przeróbki i uszlachetniania
 - 2) w celu zabezpieczenia projektowanej obwodnicy KUGP ustala się zachowanie filara ochronnego o szerokości 50,0 m od linii rozgraniczającej tereny PE i tereny obwodnicy
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych

- 4) po zakończonej eksploatacji złoża ustala się wykonanie dokumentacji rekultywacji terenów poeksploatacyjnych; zaleca się rekultywację w kierunku leśnym i wodnym.

Rozdział V. Przepisy końcowe

§ 20

Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %

§ 21

1. Uchyla się uchwały:

- 1) nr IV/20/88 Gminnej Rady Narodowej w Kołbieli z 28 grudnia 1988r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego nr 9, poz. 141 z 30 maja 1990r. w części obejmującej I etap opracowania planu wsi Kołbiel
- 2) nr VIII/47/90 Rady Gminy w Kołbieli z 28 grudnia 1990r. w sprawie przedłużenia ważności uchwały wymienionej w pkt 1 (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 2, poz. 34 z 28 lutego 1991r.), w części dotyczącej opracowania I etapu planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kołbieli.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Gminy

.....