

**UCHWAŁA NR XVII/124/2016
RADY GMINY KOŁBIEL**

z dnia 17 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr VI/41/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętej Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r., Rada Gminy Kołbiel uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 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 rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 6) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
 - b) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) rów odwadniający;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowu odwadniającego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowie odwadniającym oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-71/1) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt. 1, prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 26,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 6,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Człkówka–Mińsk Mazowiecki, o szerokości po 15,0 m w obie strony od osi gazociągu, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

- c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania reklam na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo-budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania totემów i pylonów reklamowych o wysokości do 26,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów:
 - a) na elewacjach budynków,
 - b) na ogrodzeniach;
- 5) zakaz umieszczania szyldów odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego.

§ 17. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 2,5 m;
- 3) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 26,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	częściowo istniejąca droga gminna
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	istniejąca droga gminna

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

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

Przewodniczący Rady Gminy

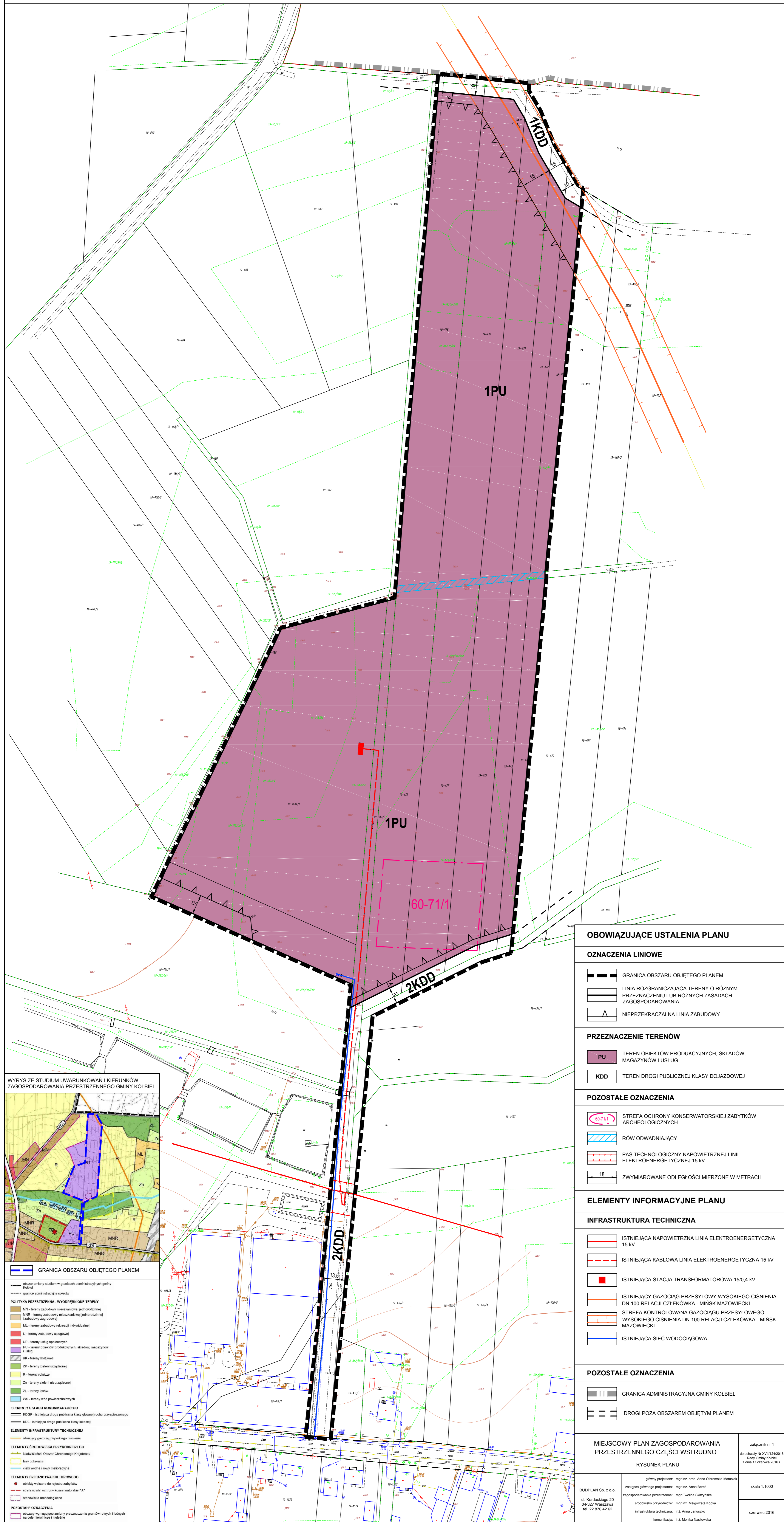
Waldemar Kloch



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI RUDNO

RYSUNEK PLANU

0 10 50 100 m SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLBIERZ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

obszar zmiany studium w granicach administracyjnych gminy Kolbierz
 granica administracyjna sołectwa

POLITYKA PRZESTRZENNA - WYODREBNIONE TERENY

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
 MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i zabudowy zagrodowej
 ML - tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
 U - tereny usług społecznych
 PU - tereny obiektów produkcyjnych, składowe, magazynowe
 KK - tereny zielone
 ZP - tereny zieleni urządzonej
 R - tereny rolnicze
 Zr - tereny zieleni nieurządzonej
 ZL - tereny lasów
 WS - tereny wód powierzchniowych

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

KDGP - istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
 KDK - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Nadwiślański Olszar Chronionego Krajobrazu
 korytarz ekologiczny
 ciek i wodny i rowy melioracyjne

ELEMENTY OZDROJCZYSTWA KULTUROWEGO

obszary wpisane do rejestru zabytków
 obszary objęte ochroną konserwatorską "A"
 stanowiska archeologiczne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rekreacyjne i rekreacyjne

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

PU - TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

60-71/1 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 RÓW ODWADNIAJĄCY
 PAS TECHNOLOGICZNY NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV
 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV
 ISTNIEJĄCA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV
 ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 KV
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PRZESYŁOWY WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 RELACJI CZŁEKÓWKA - MIŃSK MAZOWIECKI
 STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU PRZESYŁOWEGO WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 RELACJI CZŁEKÓWKA - MIŃSK MAZOWIECKI
 ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

POZOSTAŁE OZNACZENIA

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KOLBIERZ
 DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI RUDNO
 RYSUNEK PLANU

złącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII/134/2016 Rady Gminy Kolbierz z dnia 17 czerwca 2016 r.

skala 1:1000
 czerwiec 2016

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Oltrowska-Matuszak
 zastępca głównego projektanta: mgr inż. Anna Beres
 zagospodarowanie przestrzenne: mgr Elwina Skrzyńska
 środowisko przyrodnicze: mgr inż. Małgorzata Kopka
 infrastruktura techniczna: inż. Anna Janusko
 komunikacja: inż. Monika Nisłowska

BUDPLAN Sp. z o.o.
 ul. Korteckiego 20
 04-527 Warszawa
 tel. 22 870 42 62

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2016 r. do 11 maja 2016 r., uwagi można było wносить do dnia 25 maja 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), do Wójta Gminy Kołbiel wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Kołbiel.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Gminy Kołbiel przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kołbiel.

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 27.05.2016 r. (data stempla pocztowego 25.05.2016 r.) – /...../:

– treść uwagi : Uwagi do par. 18 projektu planu: dla terenu 1PU ustalono „przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi”. Teren 1PU znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku w Zespole Pałacowym oraz Pałacu w Rudnie, obiektów zamieszczonych w wykazie obiektów zabytkowych województwa mazowieckiego, zlokalizowanych na dz. ew. nr 496/2, 491/1, 491/2, 495, 496/1 i podlegających szczególnej ochronie przewidzianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Zespół pałacowo-parkowy w Rudnie objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa A), w której obowiązują m.in.:

- zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokościowych konkurujących z istniejącymi dominantami zlokalizowanymi w układach zabytkowych, w tym zespołach pałacowo-parkowych,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Wyrażona w projekcie planu możliwość lokalizacji obiektów przemysłowych, magazynowych, usługowych w sąsiedztwie obiektów objętych ścisłą ochroną konserwatorską o parametrach przewidzianych w projekcie planu tj. o wysokości do 26 m, wskaźniku powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej jest sprzeczne z wyżej powołanymi ustaleniami studium dotyczącymi ochrony obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej. Pozostaje to także w rażącej sprzeczności z pozostałymi podstawowymi ustaleniami studium, gdzie za jeden z nadrzędnych celów gminy w zakresie polityki przestrzennej uznano ochronę dziedzictwa kulturowego, m.in. poprzez:

- ochronę z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zasadę maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,
- realizację nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących obiekty dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Przeznaczenie terenu przemysłowo-usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pałacowego bez wprowadzania niezbędnych ograniczeń dla jego ochrony prowadzi wprost do naruszenia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności: art. 7 ust. 4 i art. 18 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, który wprowadza nakaz uwzględniania w planach zagospodarowania przestrzennego rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożenia dla zabytków. W projektowanym planie nie tylko nie przewidziano rozwiązań ochronnych dla ww. zabytku, ale dla projektowanej zabudowy na terenie IPU nie wprowadzono żadnych niezbędnych ograniczeń związanych z koniecznością ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Rudnie, a mianowicie:

- ograniczenia wysokości zabudowy, która w projektowanej formie będzie stanowiła znaczącą dominantę w stosunku do zabudowań istniejących na terenie zespołu parkowo-pałacowego w Rudnie i innych działek zabudowanych w okolicy oraz po jej wybudowaniu w proponowanej formie będzie widoczna z terenu parku i w znaczący sposób obniży jego walory wizualne, architektoniczne i kulturoznawcze,
- nie określono konieczności wykonania jakichkolwiek nowych nasadzeń i zadrzewień na terenach podlegających ustaleniom planu, które chociaż w minimalny sposób mogłyby zniwelować skutki niekorzystnych zmian,
- nie wprowadzono jakichkolwiek ograniczeń w zakresie emisji hałasu, gazów, pyłów, drgań i innych zanieczyszczeń, które na pewno będą miały niekorzystny wpływ na istniejące zabudowania jak również całą faunę i florę znajdującą się na terenie parku.

Ponadto w projekcie planu przewidziano zapisy stanowiące potencjalne zagrożenie w zakresie ochrony zespołu parkowo-pałacowego, np.:

- zapis ust. 6 par. 4 rozdziału 1 projektu planu: zawarta w tym punkcie definicja „usług uciążliwych” jest definicją zawężającą pojęcie tych usług do usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zapis ten w stosunku do zarzutów i możliwych działań niepożądanych omówionych w poprzednim punkcie powinien obejmować wszystkie usługi uciążliwe wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym usługi mogące oddziaływać potencjalnie na środowisko. Dopuszczenie realizacji usług o charakterze uciążliwym w zakresie usług potencjalnie znacząco mogących oddziaływać na środowisko w połączeniu z parametrami nowej zabudowy oraz brakiem uszczegółowienia definicji określonych w zapisach par. 4 projektu planu (w katalogu definicji planu, gdzie całkowicie pominięto określenie pojęć działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) doprowadzi do dowolności w kreowaniu nowej zabudowy w stosunku do terenów działek sąsiednich już zabudowanych oraz ponownie wpłynie na znaczne zwiększenie uciążliwości w stosunku do nich. Tym bardziej, że w projekcie planu przewidziano dopuszczenie usług stricte uciążliwych w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla których również nie zawarto szczegółowej definicji o jakich obiektach mowa;
- zapis par. 7 pkt 1: w zakresie ochrony środowiska wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem „obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej”. Wyłączenie jest zbyt ogólne i może doprowadzić do lokalizacji na terenach objętych tym zakazem dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zespół parkowo-pałacowy (np. fabryki samochodów czy węzła kolejowego) co całkowicie niweluje funkcję tego zakazu i rażąco narusza art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków;
- zapis par. 13 pkt 4 lit. b: przewidziano dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi, co nie jest dopuszczalne dla tego typu zabudowy. W przypadku zabudowy przemysłowej i usługowej wody opadowe winny być zbierane w systemy kanalizacji deszczowej, stosownie podczyszczane i retencjonowane w celu zapobieżenia nagłym zmianom stanu wody na gruncie i możliwości zalewania terenów działek sąsiednich. Zjawisko tym bardziej niebezpieczne ze względu na założone parametry nowej zabudowy w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki. Stanowi to rażące naruszenie przepisów ustawy Prawo wodne i daje możliwość ominięcia przepisów tej ustawy chociażby w zakresie konieczności uzyskania stosownych pozwoleń wodno-prawnych;

- par. 19 projektu planu: dla terenu oznaczonego 2KDD ustalono przeznaczenie „droga publiczna klasy dojazdowej”. Teren ten został błędnie i bez podstawy prawnej zakwalifikowany jako „istniejąca droga gminna”. Jak wynika z informacji udzielonej przez pracowników Urzędu Gminy Kołbiel, droga ta na istniejącym odcinku faktycznie stanowi własność gminy jednakże nigdy nie została zakwalifikowana do żadnej z kategorii dróg publicznych wg wymagań ustawy o drogach publicznych. Niniejszym przypadku „droga” powinna nosić status projektowanej drogi gminnej, a co z tego wynika powinny dla niej zostać zaprojektowane nieprzekraczalne linie rozgraniczające i linie zabudowy zgodne z wymaganiami ustawy oraz rozporządzeń wykonawczych. Plan na istniejącym odcinku nie przewiduje żadnych linii zabudowy. Bez żadnej podstawy przyjęto, że przyłącze wodociągowe doprowadzone do terenu prywatnej nieruchomości stanowi istniejącą sieć wodociągową.

Dodatkowo podnosimy, że proces przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, zarówno samego planu jak i poprzedzającej go uchwały o zmianach w studium jest nieobiektywny i skierowany w stosunku tylko i wyłącznie do jednego wnioskującego podmiotu, nie odnosi się w żaden sposób do terenów działek sąsiednich, do terenów podlegających szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustaw odrębnych, łamiąc wprost niektóre z przepisów z nich wynikających;

– nieruchomość, której dotyczy uwaga : dz. ew. nr 432/2, 441, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 1463, 1634/1, 1634/2;

– ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga : 1PU;

– rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi : uwaga nieuwzględniona;

– rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi : uwaga nieuwzględniona;

– uzasadnienie : Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mają negatywnego wpływu na zespół pałacowo-parkowy w Rudnie, zlokalizowany poza obszarem objętym planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel wskazana jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmująca dz. ew. nr 496/2. Ponadto na mocy gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków chroniony jest również park w granicach dz. ew. nr 496/1 i 496/2 (zgodnie z kartą wojewódzkiej ewidencji zabytków północną granicę założenia tworzy: „kompleks stawów i naturalny ciek wodny z lasem olchowym oraz pola orne”). Zespół pałacowo-parkowy nie graniczy więc bezpośrednio z terenem 1PU wskazanym w planie miejscowym. Projekt planu miejscowego uzyskał ponadto w trakcie procedury jego sporządzania pozytywne uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenia dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczą terenów położonych w jej granicach, a nie sąsiadujących obszarów. Lokalizacja zabudowy produkcyjnej poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej nie jest więc sprzeczna z ustaleniami studium. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego współistnieją z pozostałymi ustaleniami studium, m.in. w zakresie polityki gospodarczej, aktywizacji gospodarczej i zmian w strukturze przestrzennej gminy, które zakładają rozwój lokalnej przedsiębiorczości, stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, w tym przygotowanie terenów pod inwestycje, rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wprowadzone przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry zabudowy nie stanowią zagrożenia dla zabytków, które znajdują się poza obszarem objętym planem i nie graniczą bezpośrednio z terenem 1PU. Wysokość zabudowy w terenie 1PU ustalono zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia ona wymagania techniczno-konstrukcyjne dla zabudowy produkcyjnej. Zespół pałacowo-parkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oddzielony jest od terenu 1PU gruntem leśnym. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku oraz wielkości emisji gazów i pyłów do powietrza określone są w przepisach odrębnych. Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji zakładu produkcyjnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza ustanowionymi formami ochrony przyrody, dlatego nie ma uzasadnienia zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może powtarzać przepisów aktów wyższego rzędu (w tym ustaw i rozporządzeń). Przytoczone w uwadze definicje są zamieszczone w obowiązujących ustawach (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawa o gospodarce nieruchomościami), w związku z czym nie można ich powtarzać w planie miejscowym. W terenie IPU mogą być lokalizowane jedynie obiekty zgodne z przeznaczeniem tego terenu, co oznacza, że nie można zrealizować w nim dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak wskazano w uwadze.

Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych są zgodne z przepisami ustawy prawo wodne. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie umożliwiają ominięcia przepisów odrębnych – zapisy planu miejscowego nie mogą zmieniać przepisów wyższego rzędu. Konieczność uzyskania pozwolenia wodno-prawnego wynika z przepisów ustawy prawo wodne. Plan miejscowy jedynie dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, natomiast wymagany stopień ich oczyszczenia wynika z przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala docelowe przeznaczenie terenu, w przypadku terenu o symbolu 2KDD jest to droga publiczna klasy dojazdowej. Przedmiotowa droga została wydzielona liniami rozgraniczającymi w szerokości wymaganej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W granicach obszaru opracowania wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z ustawą o drogach publicznych. Plan miejscowy nie może wprowadzać ustaleń, w tym wyznaczać linii zabudowy, dla terenów położonych poza jego granicami. Przebiegi sieci infrastruktury technicznej zostały wskazane jako element informacyjny planu.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zostało sporządzone dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. W ramach procedury uwzględniono więc również sąsiedztwo terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym i uwarunkowania dla całej gminy Kołbiel. Studium było procedowane od 2012 do 2015 roku z zachowaniem procedury wymaganej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in.: do projektu składać można było wnioski i uwagi, przeprowadzono uzgodnienia i opinie oraz wyłożenie do publicznego wglądu). Plan miejscowy obejmuje obszar wskazany na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, jego ustalenia nie mogą dotyczyć terenów poza tymi granicami. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno nie naruszają ustaleń studium oraz są zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 27.05.2016 r. (data stempla pocztowego 25.05.2016 r.) – /...../:

– treść uwagi : Uwagi do par. 18 projektu planu: dla terenu IPU ustalono „przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi”. Teren IPU znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku w Zespole Pałacowym oraz Pałacu w Rudnie, obiektów zamieszczonych w wykazie obiektów zabytkowych województwa mazowieckiego, zlokalizowanych na dz. ew. nr 496/2, 491/1, 491/2, 495, 496/1 i podlegających szczególnej ochronie przewidzianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Zespół pałacowo-parkowy w Rudnie objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa A), w której obowiązują m.in.:

- zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokościowych konkurujących z istniejącymi dominantami zlokalizowanymi w układach zabytkowych, w tym zespołach pałacowo-parkowych,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Wyrażona w projekcie planu możliwość lokalizacji obiektów przemysłowych, magazynowych, usługowych w sąsiedztwie obiektów objętych ścisłą ochroną konserwatorską o parametrach przewidzianych w projekcie planu tj. o wysokości do 26 m, wskaźniku powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej jest sprzeczne z wyżej powołanymi ustaleniami studium dotyczącymi ochrony obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej. Pozostaje to także w rażącej sprzeczności z pozostałymi podstawowymi ustaleniami studium, gdzie za jeden z nadrzędnych celów gminy w zakresie polityki przestrzennej uznano ochronę dziedzictwa kulturowego, m.in. poprzez:

- ochronę z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zasadę maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,

- realizację nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących obiekty dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Przeznaczenie terenu przemysłowo-usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pałacowego bez wprowadzania niezbędnych ograniczeń dla jego ochrony prowadzi wprost do naruszenia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności: art. 7 ust. 4 i art. 18 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, który wprowadza nakaz uwzględniania w planach zagospodarowania przestrzennego rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożenia dla zabytków. W projektowanym planie nie tylko nie przewidziano rozwiązań ochronnych dla ww. zabytku, ale dla projektowanej zabudowy na terenie IPU nie wprowadzono żadnych niezbędnych ograniczeń związanych z koniecznością ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Rudnie, a mianowicie:

- ograniczenia wysokości zabudowy, która w projektowanej formie będzie stanowiła znaczącą dominantę w stosunku do zabudowań istniejących na terenie zespołu parkowo-pałacowego w Rudnie i innych działek zabudowanych w okolicy oraz po jej wybudowaniu w proponowanej formie będzie widoczna z terenu parku i w znaczący sposób obniży jego walory wizualne, architektoniczne i kulturoznawcze,
- nie określono konieczności wykonania jakichkolwiek nowych nasadzeń i zadrzewień na terenach podlegających ustaleniom planu, które chociaż w minimalny sposób mogłyby zniwelować skutki niekorzystnych zmian,
- nie wprowadzono jakichkolwiek ograniczeń w zakresie emisji hałasu, gazów, pyłów, drgań i innych zanieczyszczeń, które na pewno będą miały niekorzystny wpływ na istniejące zabudowania jak również całą faunę i florę znajdującą się na terenie parku.

Ponadto w projekcie planu przewidziano zapisy stanowiące potencjalne zagrożenie w zakresie ochrony zespołu parkowo-pałacowego, np.:

- zapis ust. 6 par. 4 rozdziału 1 projektu planu: zawarta w tym punkcie definicja „usług uciążliwych” jest definicją zawężającą pojęcie tych usług do usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zapis ten w stosunku do zarzutów i możliwych działań niepożądanych omówionych w poprzednim punkcie powinien obejmować wszystkie usługi uciążliwe wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym usługi mogące oddziaływać potencjalnie na środowisko. Dopuszczenie realizacji usług o charakterze uciążliwym w zakresie usług potencjalnie znacząco mogących oddziaływać na środowisko w połączeniu z parametrami nowej zabudowy oraz brakiem uszczegółowienia definicji określonych w zapisach par. 4 projektu planu (w katalogu definicji planu, gdzie całkowicie pominięto określenie pojęć działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) doprowadzi do dowolności w kreowaniu nowej zabudowy w stosunku do terenów działek sąsiednich już zabudowanych oraz ponownie wpłynie na znaczne zwiększenie uciążliwości w stosunku do nich. Tym bardziej, że w projekcie planu przewidziano dopuszczenie usług stricte uciążliwych w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla których również nie zawarto szczegółowej definicji o jakich obiektach mowa;
- zapis par. 7 pkt 1: w zakresie ochrony środowiska wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem „obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej”. Wyłączenie jest zbyt ogólne i może doprowadzić do lokalizacji na terenach objętych tym zakazem dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zespół parkowo-pałacowy (np. fabryki samochodów czy węzła kolejowego) co całkowicie niweluje funkcję tego zakazu i rażąco narusza art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków;

- zapis par. 13 pkt 4 lit. b: przewidziano dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi, co nie jest dopuszczalne dla tego typu zabudowy. W przypadku zabudowy przemysłowej i usługowej wody opadowe winny być zbierane w systemy kanalizacji deszczowej, stosownie podczyszczane i retencjonowane w celu zapobieżenia nagłym zmianom stanu wody na gruncie i możliwości zalewania terenów działek sąsiednich. Zjawisko tym bardziej niebezpieczne ze względu na założone parametry nowej zabudowy w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki. Stanowi to rażące naruszenie przepisów ustawy Prawo wodne i daje możliwość ominięcia przepisów tej ustawy chociażby w zakresie konieczności uzyskania stosownych pozwoleń wodno-prawnych;
- par. 19 projektu planu: dla terenu oznaczonego 2KDD ustalono przeznaczenie „droga publiczna klasy dojazdowej”. Teren ten został błędnie i bez podstawy prawnej zakwalifikowany jako „istniejąca droga gminna”. Jak wynika z informacji udzielonej przez pracowników Urzędu Gminy Kołbiel, droga ta na istniejącym odcinku faktycznie stanowi własność gminy jednakże nigdy nie została zakwalifikowana do żadnej z kategorii dróg publicznych wg wymagań ustawy o drogach publicznych. Niniejszym przypadku „droga” powinna nosić status projektowanej drogi gminnej, a co z tego wynika powinny dla niej zostać zaprojektowane nieprzekraczalne linie rozgraniczające i linie zabudowy zgodne z wymaganiami ustawy oraz rozporządzeń wykonawczych. Plan na istniejącym odcinku nie przewiduje żadnych linii zabudowy. Bez żadnej podstawy przyjęto, że przyłącze wodociągowe doprowadzone do terenu prywatnej nieruchomości stanowi istniejącą sieć wodociągową.

Dodatkowo podnosimy, że proces przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, zarówno samego planu jak i poprzedzającej go uchwały o zmianach w studium jest nieobiektywny i skierowany w stosunku tylko i wyłącznie do jednego wnioskującego podmiotu, nie odnosi się w żaden sposób do terenów działek sąsiednich, do terenów podlegających szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustaw odrębnych, łamiąc wprost niektóre z przepisów z nich wynikających;

– nieruchomość, której dotyczy uwaga : dz. ew. nr 432/2, 441, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 1463, 1634/1, 1634/2;

– ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga : 1PU;

– rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi : uwaga nieuwzględniona;

– rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi : uwaga nieuwzględniona;

– uzasadnienie : Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mają negatywnego wpływu na zespół pałacowo-parkowy w Rudnie, zlokalizowany poza obszarem objętym planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel wskazana jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmująca dz. ew. nr 496/2. Ponadto na mocy gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków chroniony jest również park w granicach dz. ew. nr 496/1 i 496/2 (zgodnie z kartą wojewódzkiej ewidencji zabytków północną granicę założenia tworzy: „kompleks stawów i naturalny ciek wodny z lasem olchowym oraz pola orne”). Zespół pałacowo-parkowy nie graniczy więc bezpośrednio z terenem 1PU wskazanym w planie miejscowym. Projekt planu miejscowego uzyskał ponadto w trakcie procedury jego sporządzania pozytywne uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenia dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczą terenów położonych w jej granicach, a nie sąsiadujących obszarów. Lokalizacja zabudowy produkcyjnej poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej nie jest więc sprzeczna z ustaleniami studium. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego współistnieją z pozostałymi ustaleniami studium, m.in. w zakresie polityki gospodarczej, aktywizacji gospodarczej i zmian w strukturze przestrzennej gminy, które zakładają rozwój lokalnej przedsiębiorczości, stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, w tym przygotowanie terenów pod inwestycje, rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wprowadzone przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry zabudowy nie stanowią zagrożenia dla zabytków, które znajdują się poza obszarem objętym planem i nie graniczą bezpośrednio z terenem 1PU. Wysokość zabudowy w terenie 1PU ustalono zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia ona wymagania techniczno-konstrukcyjne dla zabudowy produkcyjnej. Zespół pałacowo-parkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oddzielony jest od terenu 1PU gruntem leśnym. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku oraz wielkości emisji gazów i pyłów do powietrza określone

są w przepisach odrębnych. Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji zakładu produkcyjnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza ustanowionymi formami ochrony przyrody, dlatego nie ma uzasadnienia zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może powtarzać przepisów aktów wyższego rzędu (w tym ustaw i rozporządzeń). Przytoczone w uwadze definicje są zamieszczone w obowiązujących ustawach (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawa o gospodarce nieruchomościami), w związku z czym nie można ich powtarzać w planie miejscowym. W terenie 1PU mogą być lokalizowane jedynie obiekty zgodne z przeznaczeniem tego terenu, co oznacza, że nie można zrealizować w nim dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak wskazano w uwadze.

Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych są zgodne z przepisami ustawy prawo wodne. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie umożliwiają ominięcia przepisów odrębnych – zapisy planu miejscowego nie mogą zmieniać przepisów wyższego rzędu. Konieczność uzyskania pozwolenia wodno-prawnego wynika z przepisów ustawy prawo wodne. Plan miejscowy jedynie dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, natomiast wymagany stopień ich oczyszczenia wynika z przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala docelowe przeznaczenie terenu, w przypadku terenu o symbolu 2KDD jest to droga publiczna klasy dojazdowej. Przedmiotowa droga została wydzielona liniami rozgraniczającymi w szerokości wymaganej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W granicach obszaru opracowania wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z ustawą o drogach publicznych. Plan miejscowy nie może wprowadzać ustaleń, w tym wyznaczać linii zabudowy, dla terenów położonych poza jego granicami. Przebiegi sieci infrastruktury technicznej zostały wskazane jako element informacyjny planu.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zostało sporządzone dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. W ramach procedury uwzględniono więc również sąsiedztwo terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym i uwarunkowania dla całej gminy Kołbiel. Studium było procedowane od 2012 do 2015 roku z zachowaniem procedury wymaganej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in.: do projektu składać można było wnioski i uwagi, przeprowadzono uzgodnienia i opinie oraz wyłożenie do publicznego wglądu). Plan miejscowy obejmuje obszar wskazany na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, jego ustalenia nie mogą dotyczyć terenów poza tymi granicami. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno nie naruszają ustaleń studium oraz są zgodne z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Kloch

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/124/2016
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 17 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę urządzeń 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 określa 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. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Kloch