

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 04.12.2012 r.
do wyłożenia do publicznego wglądu



ARCHA
PRACOWNIA ARCHITEKTURY
I URBANISTKI
CEZARY MALISZEWSKI

05-230 Kobyłka
ul. Dojazdowa 33
telefon: 603-317-399
e-mail: archa.maliszewski@tlen.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC GEN. J. H. DĄBROWSKIEGO I M. RATAJA
W KOBYŁCE**



Sporządził:

Burmistrz Miasta Kobyłka

Opracowano:

ARCHA Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobyłka

w składzie:

**mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – członek Mazowieckiej Okręgowej Izby
Architektów wpisany pod numerem MA-1938 oraz Okręgowej Izby Urbanistów w
Warszawie pod numerem WA-376**

mgr inż. Alicja Zdrodowska

Kobyłka, 2012 rok

UCHWAŁA Nr/12
RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja
w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647), w związku z Uchwałą Nr X/102/11 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobylce, Rada Miejska w Kobylce uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobylka przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Kobylce Nr XLIV/447/10 z dnia 25.05.2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobylce, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobylce składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) strefa ochronna wokół pomników przyrody;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) pomniki przyrody,
 - b) drogi poza granicami planu,
 - c) proponowane podziały na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) inwestycji - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz zagospodarowanie terenu;
- 2) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się ponad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 5) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 6) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej lub innych systemów mocujących do obiektów stanowiących element nośny i urządzenia reklamowego (np. tablice), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 7) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 9) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MN/U;
- 2) teren wód powierzchniowych – rów odwadniający, oznaczony symbolem – WS;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem – KDD;
- 4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem – KPJ.

2. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD oraz teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem KPJ, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, nośników informacyjnych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:
 - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 5 m²,
 - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - w formie wolnostojących nośników reklamowych,
 - w formie bannerów,
 - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
 - jako reklam remontowych,
 - na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dla elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
 - d) w zakresie lokalizacji szyldów:
 - dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m²,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
 - zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń od strony terenów publicznych:
 - a) ogrodzenia od strony dróg publicznych oraz ciągu pieszo-jezdnego należy realizować w linii rozgraniczającej ww. ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość, przy czym dopuszcza się cofnięcie bramy, z zastrzeżeniem § 5 ust.1 pkt 2 lit. d,
 - b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych,

- d) ogrodzenia należy sytuować w odległości minimum 0,5 m od istniejących gazociągów,
 - e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przesł lamelowych,
 - f) dopuszcza się stosowanie żywopłotów zamiast ogrodzeń o maksymalnej wysokości 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną,
 - g) wzdłuż rowu pas o szerokość 4 m od górnej krawędzi rowu należy pozostawić wolny od ogrodzeń dla obsługi technicznej zarządcy rowu;
- 3) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane jednnorodnie stylistycznie dla całego obszaru planu z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.
3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie,
 - d) elewacje zewnętrzne: kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
 - b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych do ziemi, a w szczególności do warstw wodonośnych,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN/U, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
 - e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:
- a) strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
 - zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
 - b) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać,
 - c) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - d) zakaz nasadzeń drzew w pasie 4 metrów od górnej krawędzi rowu odwadniającego,
 - e) zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację wolnostojących masztów, stanowiących konstrukcje nośne dla urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń wyłącznie w formie imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 30 m od poziomu terenu.

§ 7. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD oraz ciągu pieszo-jezdni oznaczony symbolem KPJ stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

- 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika po jednej stronie jezdni;
 - 3) oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
 - 4) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym obsługujący obszar objęty planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić w granicach działki budowlanej, lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla usług hotelarskich minimum 1 miejsce na 1 pokój hotelowy;
- 5) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w linii rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
- c) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w linii rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
- c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
- e) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- f) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), ciągu pieszo-jezdnego (KPJ) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- g) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- h) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz ciągu pieszo-jezdnego (KPJ) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) do istniejących rowów lub do ziemi,
- i) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
- j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do tej sieci,
- l) w celu retencjonowania wód opadowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenazowych w granicach działek budowlanych i na parkingach ogólnodostępnych;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg,
 - b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - d) przebudowa istniejących urządzeń gazowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej staraniem inwestora w uzgodnieniu z operatorem systemu gazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii,
 - b) w szczególności nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w linii rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) dopuszcza się realizację napowietrznych sieci i przyłączy elektroenergetycznych stanowiących kontynuację linii napowietrznych położonych poza granicami planu,
 - d) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej staraniem inwestora w uzgodnieniu z operatorem systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawa energetycznego;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w linii rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 6 pkt 1 lit. e oraz § 6 pkt 3 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci;
 - 2) wywóz odpadów przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych;

- 3) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 4) nakaz stworzenia, dla każdej działki budowlanej warunków do segregacji odpadów.

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że każda działka budowlana musi posiadać możliwość:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów;
- 3) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także na powiększenie działki sąsiedniej;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów zabudowy ustala się obowiązkowo uwzględnienie dojazdu o minimalnej szerokości 4,5 metra, który nie jest frontem działki, a w przypadku wspólnych dojazdów dla sąsiadujących ze sobą dwóch działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie wspólnego dojazdu o minimalnej szerokości 6 m,
 - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku dopuszcza się od 40° do 90° – ustalenie dotyczące położenia bocznych granic działek nie dotyczy położenia istniejących granic ewidencyjnych;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 6) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące, lub bliźniacze
 - b) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe – wolnostojące,

- c) ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej z usytuowaniem segmentów w granicy działki budowlanej położonej między tymi segmentami pod warunkiem realizacji przedsięwzięcia w całości (obu segmentów),
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla terenów MN/U-1 i MN/U-2 ustala się zachowanie bez zabudowy kubaturowej pas terenu o szerokości 5 m od granicy ewidencyjnej rowu, w tym położonego poza granicami planu,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego - 10 m,
- m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
- o) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- p) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały lub odcienie brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji i stolarki okiennej musi być jednakowa dla obu segmentów,

- q) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
- r) w istniejącej zabudowie dopuszcza się inne inwestycje niż budowa, rozbudowa i nadbudowa z zachowaniem istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - c) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji :
 - a) dla terenu MN/U-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1 oraz ul. gen. J. H. Dąbrowskiego położonej poza granicami planu,
 - b) dla terenu MN/U-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1,
 - c) dla terenu MN/U-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1 oraz ul. gen. J. H. Dąbrowskiego położonej poza granicami planu
 - d) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:**
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-1:**

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – rów odwadniający;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie rowu do odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się możliwość technicznego umocnienia skarp rowu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik,
 - c) ustala się obowiązek zachowania ciągłości i drożności cieku wodnego w miejscu przecięcia drogi KDD-1 z istniejącym rowem,

- d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i lokali usługowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni,
- e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
- f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ-1:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny ogólnodostępny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z ich rozróżnieniem wyłącznie fakturą, rodzajem materiału lub kolorem nawierzchni,
 - c) w ciągu pieszo-jezdnym o szerokości mniejszej niż 8 m dopuszcza się brak rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
 - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 19.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Ewa Jaźwińska