

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
z dnia 14.12.2012 roku 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 PRZY UL. ZAŁUSKIEGO W KOBYŁCE, OBEJMUJĄCEGO
DZIAŁKI EW. NR 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 OBRĘB 29**



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 przy ul. Załuskiego w Kobylce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1,
173/2, 175/1 obręb 29**

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 IV/31/11 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Załuskiego w Kobylce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29, 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 przy ul. Załuskiego w Kobylce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Załuskiego w Kobylce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

6. 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.

§ 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;
- 5) oznaczenie graficzne dróg poza granicami planu ma charakter informacyjny.

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

- 1) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym 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;
- 2) 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;
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym,
- 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, nośnikami reklamowymi, szyldami, 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. tablicy), 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.

§ 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 wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MW/U;
- 2)** teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;
- 3)** ciąg pieszy oznaczony symbolem – CP.

2. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDZ jako teren przeznaczony 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,
 - nośniki reklamowe na budynkach wyłącznie do poziomu linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
 - 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 od strony drogi publicznej, lub wejścia do lokalu w którym prowadzona jest działalność usługowa,
 - lokalizacja szyldów na budynkach wyłącznie w poziomie parteru budynku,
 - 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:
 - a) zakazuje się grodzenia terenów oznaczonych symbolami MW/U-1 i MW/U-2 od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ-1, ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-1 oraz ul. W. Pola położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) zakazuje się grodzenia terenu oznaczonego symbolem CP-1,
 - c) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MW/U-1 i MW/U-2 stosowanie żywopłotów zamiast ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu.
3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z wyłączeniem dopuszczonych form w ustaleniach szczegółowych na terenie oznaczonym symbolem CP-1.
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, przepisami odrębnymi oraz 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 – 15 m²,
 - c) dachy płaskie,
 - d) 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.

§ 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 § 10 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - 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 MW/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 dostępnych dla ludności,
 - zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
 - 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) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - b) zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem ewentualnej wymiany drzewostanu lub jego uzupełnienie
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie masztów na budynkach o maksymalnej wysokości masztu 20 m od poziomemu terenu.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ-1 stanowi teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

- 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika szerokości określonej w przepisach odrębnych;
 - 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.

§ 8. 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.

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniającym połączenie z gminami sąsiednimi oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-1 stanowi element komunikacji pieszej ogólnodostępnej.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić w granicach działki budowlanej miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej równej lub większej niż 60 m²;
- 2) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 10.1. 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) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających ciągu pieszego,

- c) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) 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;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego,
 - c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - e) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) do ziemi,
 - h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w bezodpływowych zbiornikach po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 z działek budowlanych do tej sieci;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego,
 - 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, lub z odnawialnych źródeł energii,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, mialu, 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) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszego,
 - c) dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w drodze publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) lub wzdłuż tej drogi wyłącznie jako na zasadzie kontynuacji linii napowietrznych położonych poza granicami planu,
 - d) przyłącza do sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako podziemne,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających ciągu pieszego,
 - f) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) 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) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszego,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ciągu pieszego,
 - e) 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.

§ 11. 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 25 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 80° do 100°;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają również 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.

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

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

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 13. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW/U-1, MW/U-2:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe, z zakazem lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe – wolnostojące,
 - b) dopuszcza się funkcję usługową nieuciążliwą wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) dopuszcza się na potrzeby budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojazdów i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
 - d) zakazuje się samodzielnej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub mieszkalno-usługowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego - 12 m,
 - l) maksymalna szerokość elewacji jednego budynku od strony drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 (ul. ks. M. Żałuskiego) – 30 m,
 - m) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie o spadku do 10°,
 - 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, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

n) 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,
- 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 w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności ,
- 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, szklane, panele z blach płaskich,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ul. W. Pola położonej poza obszarem opracowania,
- b) dopuszcza się zjazdy z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) liczba miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 9,
- d) miejsca postojowe należy zlokalizować na działce budowlanej, przy czym minimum 50% niezbędnej liczby miejsc postojowych należy zlokalizować w parkingu podziemnym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 10;

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.

§ 14. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1**:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Załuskiego w odległości od 4 m do 10 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w liniach rozgraniczających należy wykonać chodnik,
- c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację ścieżki rowerowej pod warunkiem zapewnienia po tej samej stronie jezdni chodnika dla ruchu pieszego,
- d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczającej terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 10;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP-1:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających lokalizację ścieżki rowerowej,
 - c) dopuszcza się realizację części pieszej rowerowej w jednym poziomie z ich rozróżnieniem wyłącznie fakturą, rodzajem materiału lub kolorem nawierzchni,
 - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągu pieszego obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych w ramach prowadzonych usług na terenie przyległym do ciągu pieszego pod warunkiem zachowania pasa terenu o szerokości minimum 2 m dla ruchu pieszego.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 16.1. 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. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w granicach objętych planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania północnej części miasta Kobyłka przyjęty uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Ewa Jaźwińska