

Kobyłka, dnia 15.11.2013 r.

*komisje 15.11.2013
pocz. 2013.11.18
cy*

Pani Ewa Jaźwińska
Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

wnioskuje

o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XXIV/257/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych.

Projekt planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 3,8 ha stanowiącego fragment centralnej części miasta Kobyłka. W jego granicach zlokalizowany jest park oraz sąsiadujący z nim Zakład Opieki Zdrowotnej, obiekt usługowy przy zbiegu ulic Konowrockiego i Załuskiego, wolne od zabudowy działki przy ul. Konowrockiego oraz działka z zabudową mieszkaniową przy zbiegu ulic Żymirskiego i Konowrockiego. Poza obszarem opracowania, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przy skrzyżowaniu ulicy Kościelnej, Zagańczyka i Napoleona znajduje się kościół parafialny św. Trójcy oraz publiczne gimnazjum nr 1 w Kobyłce.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń wynikających z polityki przestrzennej gminy Kobyłka wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka uchwalonego w dniu 29 maja 2001 roku uchwałą nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce, zmienionego w dniu 25 maja 2010 roku uchwałą nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce. Obszar objęty planem wskazany został w Studium na cele zieleni parkowej ZP, usług publicznych U oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM. Prawie cały teren objęty planem stanowi obszar przestrzeni publicznej, który w myśl art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) został oznaczony w studium do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Dla obszaru objętego planem miejscowym jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony uchwałą nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku. Przedłożony projekt planu jest konsekwencją realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w studium, które zostało zaktualizowane w 2010 r.

RADA MIASTA KOBYLKA

wpłynęło dn. 15.11.13r.

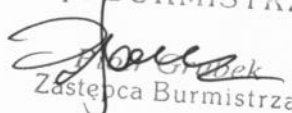
.....
Pmł.

Przedmiotem ustaleń planistycznych jest określenie zasad zagospodarowania terenów zieleni parkowej i urządzonej, usług publicznych oraz sąsiadujących z nimi terenów usługowo-mieszkaniowych. W projekcie planu wprowadzono również modyfikację istniejącego układu komunikacyjnego w celu jego uproszczenia, poprawy bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego oraz uzyskania nowych terenów przeznaczonych do realizacji usług o charakterze publicznym. Utrzymanie zieleni parkowej, realizacja placu publicznego, usług publicznych oraz uporządkowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ul. Konowrockiego przyczyni się do wzrostu atrakcyjności tej części miasta i wpłynie pozytywnie na wizerunek Kobyłki.

Ustalenia planu miejscowego umożliwiają osiągnięcie ładu przestrzennego, co wpłynie korzystnie na zagospodarowania centralnej części miasta oraz polepszenie jakości warunków życia obecnych i przyszłych mieszkańców Kobyłki.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. A w szczególności dotyczy to zachowania procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskano wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne.

Projekt planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony do uchwalenia. Po uchwaleniu plan będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania pozwoleń na budowę.

Z up. BURMISTRZA

Zastępca Burmistrza

Projekt

z dnia 15 listopada 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia
w Kobyłce oraz terenów przyległych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV/257/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających 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 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerach** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji, z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°;
- 4) **dominancie przestrzennej architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się formą lub funkcją w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu; formą, wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności lub funkcją np. administracji samorządowej itp.;
- 5) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, stanowiących jedną działkę budowlaną lub zespół działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, oraz do których Inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć ścianę osłonową i/lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją eksponowaną budynku;
- 7) **gruncie naturalnym** – należy przez to rozumieć grunt, który powstał w wyniku procesów geologicznych lub jest wynikiem działalności człowieka; do gruntów naturalnych zaliczamy grunt rodzimy i grunt nasypowy;
- 8) **Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych** – należy przez to rozumieć naturalny zbiornik wód znajdujący się pod ziemią gromadzący wody podziemne i spełniający kryteria: wydajności studni > 70 m³/h; wydajności ujęcia > 10 000 m³/dobę; liczby mieszkańców, których może zaopatrzyć > 66 000; o czystości wody nie wymagającej uzdatniania lub wymagającej tylko prostego uzdatniania wody do picia;
- 9) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie terenu;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 11) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku, przy czym nie dotyczy to: okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm, wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm;
- 12) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć zespół działań, w tym roboty budowlane mające na celu unowocześnienie, trwałe ulepszenie, podwyższenie jakości, wydajności, parametrów obiektu budowlanego lub obiektu infrastruktury technicznej;

- 14) **NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), opracowany przez Scandinavian Colour Institute. System NCS polega na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej poprzez procentową zawartość: czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zieleni poprzez chromatyczność koloru oraz udział kolorów czarnego i białego. W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą, czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 15) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 16) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 17) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i geotermalną;
- 18) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr, na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 19) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego pierwszej kondygnacji budynku (lub budynków), do powierzchni zabudowy nie wlicza się: pochylni i schodów zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykuszy i balkonów;
- 20) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną po wewnętrznym licu ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych oraz szybów dźwigowych;
- 21) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 22) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 23) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 24) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 25) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 26) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica miejskiego systemu informacyjnego;

- 27) **reklamie remontowo – budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 28) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy granicami działki mierzoną prostopadłe do tych granic, w części przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub w części, w której następuje wjazd lub wejście na działkę;
- 29) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 30) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 31) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 32) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 33) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 34) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD;
- 35) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
- 36) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 37) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek dopuszczalnej ustaleniami szczegółowymi powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 38) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej;
- 39) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całkowitej działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 40) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem miejscowym; zabudową nie są budowle, obiekty małej architektury i obiekty liniowe;
- 41) **zabudowie grupowej** – należy przez to rozumieć zabudowę składającą się z dwóch, trzech lub czterech budynków usługowo-mieszkalnych lub usługowych, stanowiących powtarzalny element zabudowy;

- 42) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków zamykających jedną stronę ulicy lub placu;
- 43) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z warunkami siedliskowymi oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni; elementami zieleni urządzonej mogą być zbiorniki wodne, w tym pełniące funkcję retencji;
- 44) **zlewnię naturalną** – należy przez to rozumieć obszar, z którego przypowierzchniowe wody gruntowe oraz wody opadowe i roztopowe spływają do odbiornika w sposób naturalny, nieujęty w systemy kanalizacyjne, a powierzchnia obszaru nie uległa sztucznemu przekształceniu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 6) plac ogólnodostępny (z posadzką wymagającą specjalnego opracowania);
- 7) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 8) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenia porządkowe terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony symbolem – **U/M-1** ;
- 2) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami – **UP-2, UP-3, UP-4** ;
- 3) tereny zieleni parkowej i urządzonej oznaczone symbolami – **ZP-5, ZP-6** ;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami – **KDZ-01, KDZ-02** ;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami – **KDL-03, KDL-04**;
- 6) ciąg pieszy oznaczony symbolem – **CP-05**.

2. Ustala się:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami: **UP-2, UP-3, UP-4** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur szkół publicznych oraz publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 2) tereny zieleni parkowej i urządzonej oznaczone symbolami **ZP-5 i ZP-6** jako tereny przeznaczone do wypoczynku i rekreacji oraz realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem: **KDZ i KDL** oraz teren placu publicznego 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. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) poprawie i kształtowaniu jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności: ujednolicania kolorystyki elewacji; kształtów i kolorystyki dachów w obrębie poszczególnych terenów; kształtowania zieleni, usuwaniu elementów dysharmonizujących takich jak: nośniki reklamowe, tymczasowa zabudowa (za wyjątkiem dopuszczonej w planie) naziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowaniu zabudowy pierzejowej zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, wzdłuż istniejącej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03** (ulicy ks. K. Konowrockiego i Gen. Franciszka Żymirskiego) oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UP-4** ;
- 3) kształtowaniu osi kompozycyjnych na terenie oznaczonym symbolem **ZP-6** , poprzez takie komponowanie przestrzeni, a w szczególności rozplanowanie ciągów komunikacyjnych i samej zieleni, które wiązać będą widokowo i funkcjonalnie kościół barokowy znajdujący się poza granicami obszaru objętego planem (na rogu ulic ks. Antoniego Zagańczyka i Kościelnej) oraz projektowane tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami **UP-2** i **UP-3** z placem publicznym;
- 4) zaakcentowaniu przestrzeni poprzez wprowadzenie zabudowy, jako dominant architektonicznych na terenach oznaczonych symbolami **UP-2** i **UP-3** ;
- 5) kształtowaniu posadzki placu publicznego, alei i ciągów na terenie **ZP-6** poprzez specjalne opracowanie z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych z użyciem kostek lub płyt z kamieni naturalnych;
- 6) na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym zabrania się lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz wszelkich obiektów usługowo-handlowych trwale niezwiązanych z gruntem, za wyjątkiem sytuacji organizacji imprezy masowej;
- 7) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych i szyldów, w tym:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w granicach terenów zieleni parkowej i urządzonej **ZP-5** i **ZP-6** , a także w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i lokalnej (KDL) oraz ciągu pieszego **CP-05** , przy czym dopuszcza się zawieszanie tymczasowych bannerów w trakcie organizacji imprez masowych,
 - b) na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej (**U/M-1**) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednej reklamy,
 - wyłącznie w formie tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
 - w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
 - zakazuje się realizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (**U/M-1**, **UP-2**, **UP-3** i **UP-4**) dopuszcza się realizację szyldów i szyldów reklamowych:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego szyldu lub szyldu reklamowego,
 - wyłącznie w formie: tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
 - w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków;

8) określeniu zasad realizacji ogrodzeń, w tym:

- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg i tylko na terenie oznaczonym symbolem **U/M-1** i **UP-4**,
- b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych z wypełnieniami z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych,
- c) ogrodzenia realizowane od strony drogi publicznej muszą być przynajmniej w 60% powierzchni ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla płaszczyzny ogrodzenia mierzonej pomiędzy słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub dla płaszczyzny ogrodzenia mierzonej pomiędzy słupkami ogrodzeniowymi i podmurówką.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody w obszarze planu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły” oraz ziemi:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) nakazuje się wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych w obszarze planu do miejsc wskazanych w Gminnym Planie Gospodarki Odpadami,
 - e) nakazuje się zdjęcie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się ochronę szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu poprzez uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu;
- 3) dopuszcza się wycinkę martwych lub zamierających drzew oraz drzew zdrowych w przypadku, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi i mienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w przypadku wycięcia drzew martwych lub zamierających nakazuje się posadzenie nowego drzewa;
- 4) dopuszcza się wycinkę szpalerów drzew w granicach dróg publicznych **KDZ-01** i **KDL-03** w przypadku budowy, przebudowy lub modernizacji dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się ochronę wód podziemnych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych może nastąpić do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez pogarszania warunków wodno-gruntowych na gruntach sąsiednich,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych klasy lokalnej i klasy dojazdowej oraz parkingów powyżej 10 miejsc postojowych o nawierzchni nieprzepuszczalnej do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu przed odprowadzeniem do odbiornika,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i utwardzonych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, usług publicznych oraz zieleni parkowej i urządzonej, może nastąpić do ziemi w granicach działki inwestycyjnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy nakazuje się przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem **U/M-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- b) dla terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolem **UP**, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy kultury, kluby osiedlowe lub domy opieki społecznej, dla tych terenów poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży, z wyłączeniem imprez masowych,
 - c) dla terenów zieleni parkowej i urządzonej oznaczonych symbolem **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, z wyłączeniem realizacji imprez masowych;
- 7) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem działki inwestycyjnej;
- 8) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
- a) nakazuje się 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,
 - b) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych realizowanych w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej nie może przekroczyć 1/3 wysokości obiektów, w powiązaniu, z którymi są realizowane;
- 9) na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę kapliczki znajdującej się na terenie **ZP-6** ujętej w gminnej ewidencji zabytków poprzez:
- a) zakaz rozbiórki,
 - b) zakaz przebudowy powodujący zmiany w wyglądzie zewnętrznym obiektu,
 - c) dopuszczenie remontów i odbudowy w przypadku zniszczenia obiektu, z zachowaniem historycznych cech obiektu;
- 2) wskazuje się strefę B ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
- a) zachowanie historycznego układu ulic (ul. Ks. M. Załuskiego, ul. Napoleona i ul. Ks. F. Marmo) i placów,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zachowania podziałów parcelacyjnych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących z istniejącym zagospodarowaniem, w szczególności naziemnych obiektów infrastruktury technicznej i nośników reklamowych,
 - d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych poprzez lokowanie głównie programu usług kultury i usług publicznych,
 - e) utrzymanie istniejących drzew;
- 3) teren objęty planem miejscowym w całości położony jest w strefie E ochrony ekspozycji, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przesłaniających sylwetę kościoła.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
- a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,

- b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - e) linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu, oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachowego,
 - g) kolorów i typów elewacji,
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się, iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
 - 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
 - 4) ustala się ograniczenie głębokości posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków usługowo-mieszkalnych i bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 18 m, z zachowaniem przepisów odrębnych; ograniczenie szerokości frontu działki nie dotyczy realizacji zabudowy pierzejowej na terenie **U/M-1** ;
 - 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości,
 - b) ustala się zapewnienie odpowiedniego dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu, w tym drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, w celu prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej oraz minimalna szerokość frontu działki dla poszczególnych terenów została określona w Rozdziale 2 - Ustalenia szczegółowe;
- 2) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 90°.

3. Ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w planie, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym – ulice: ks. Antoniego Zagańczyka, Kościelna, i ks. Marcina Załuskiego;
- 2) drogi publiczne klasy zbiorczej (**KDZ**) i lokalnej (**KDL**) oraz ciąg pieszy (**CP-05**) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie;
- 3) zachowuje się istniejące w liniach rozgraniczających dróg publicznych sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich budowę, przebudowę i remonty, ustala się, iż realizacja nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nastąpi zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy usługowej (za wyjątkiem usług publicznych) jedno miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal usługowy;
- 2) dla zabudowy usług publicznych jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na budynek;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla terenu zieleni parkowej i urządzonej minimum 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni terenu.

3. Ustala się, iż na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w następującej ilości:

- 1) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3;
- 2) dla zabudowy usług publicznych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) dla terenów wypoczynku i rekreacji (parków) minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni terenu, lecz nie mniej niż 15.

4. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca postojowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki inwestycyjnej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja.

6. Za miejsce postojowe uważa się zarówno miejsce w garażu jak i na parkingu otwartym.

7. Zakazuje się realizacji garaży i miejsc postojowych na samochody ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, autobusy, ciągniki i samochody specjalne.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w obszarze planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;
- 4) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi i retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg;
- 3) dla terenów biologicznie czynnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) ustala się zasilanie w energię ciepłą ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskiemisyjnych;
- 2) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że przebudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wynikające z powstałych kolizji planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi obiektami elektroenergetycznymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane, jako obiekty wolnostojące lub stacje wnetrzowe, wbudowane w obiekty funkcji podstawowej lub uzupełniającej.

7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

8. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej wyłącznie w powiązaniu z istniejącą lub projektowaną zabudową zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na terenie.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów realizowanych na czas organizacji imprez masowych.

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym, dla których w wyniku uchwalenia planu wzrosła wartość nieruchomości na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w §4 ust. 2.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/M-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zabudowy usługowo-mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie grupowej i pierzejowej,
 - b) realizacja usług w budynkach usługowo-mieszkaniowych w pierwszej kondygnacji lub pierwszej i drugiej kondygnacji,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²,
 - i) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
 - j) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej **KDL-03** na odcinku ulicy ks. Franciszka Marmora oraz w odległości 12 metrów na odcinku ulicy gen. Franciszka Żymirskiego,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02** (ulicą ks. Marcina Żałuskiego) oraz w odległości 4 metry od granic działek stanowiących jednocześnie granicę planu,

l) dachy:

- płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu dwuspadowego lub wielospadowego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachu – dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka w kolorze naturalnej wypalanej gliny, lub odcieniach szarości lub czarnym,
- nakazuje się przyjęcie jednakowego kształtu i geometrii dachów oraz rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki dla wszystkich budynków na jednej działce budowlanej,

k) elewacje zewnętrzne:

- tynki na elewacji w kolorach: bieli, szarości, beżu, kremowego,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV; w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach tynków z dopuszczeniem zwiększonego wysycenia koloru lub czarnym, szarym, odcieniach brązu, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna,
- stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
- zabrania się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
- dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze,
- nakazuje się przyjęcie ujednoliconego rodzaju elewacji zewnętrznych, w szczególności w zakresie: rodzaju materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detalu architektonicznego, dla wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce inwestycyjnej;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady,
- b) zabrania się lokalizowania wolnostojącej naziemnej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
- d) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);

4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03** i zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02**,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP-2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie grupowej,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²,
 - h) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej **KDL-04**, w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy usług publicznych **UP-03** oraz w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej z terenem zieleni parkowej i urządzonej oznaczonej symbolem **ZP-6**,
 - j) dachy płaskie,
 - k) elewacje zewnętrzne:
 - tynki na elewacji w kolorystyce o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków 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) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu, ale nie więcej niż 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV; w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach tynków z dopuszczeniem zwiększonego wysycenia koloru lub czarnym, szarym, odcieniach brązu, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna,
 - stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
 - zabrania się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji poszczególnych budynków,
 - zabrania się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
 - dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze - w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku,
 - nakazuje się przyjęcie ujednoliconego rodzaju elewacji zewnętrznych, w szczególności w zakresie: rodzaju materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detalu architektonicznego, dla wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce inwestycyjnej;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady,

- b) zabrania się lokalizowania wolnostojącej naziemnej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
- d) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 pkt 2),
- e) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby terenu **UP-2** miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDL-04**.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP-3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 25%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²,
 - g) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 23 m,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii rozgraniczającej z terenem **ZP-5** pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dachy płaskie,
 - j) elewacje zewnętrzne:
 - tynki na elewacji w kolorystyce o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków 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) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu, ale nie więcej niż 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV; w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach tynków z dopuszczeniem zwiększonego wysycenia koloru lub czarnym, szarym, odcieniach brązu, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna,
 - stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,

- zabrania się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji poszczególnych budynków,
- zabrania się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
- dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze - w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku,
- nakazuje się przyjęcie ujednoliconego rodzaju elewacji zewnętrznych, w szczególności w zakresie: rodzaju materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detalu architektonicznego, dla wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce inwestycyjnej;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady,
- b) zabrania się lokalizowania wolnostojącej naziemnej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
- d) ustala się realizację placu publicznego z posadzką wymagającą specjalnego opracowania z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych z użyciem kostek lub płyt z kamieni naturalnych,
- e) ustala się wyposażenie placu ogólnodostępnego w obiekty małej architektury,
- f) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 pkt 2),
- g) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);

4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby terenu **UP-3** miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDL-04**.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP-4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych, w tym usługi zdrowia;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 45%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3700 m²,
 - g) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dachy płaskie,
 - j) elewacje zewnętrzne:

- tynki na elewacji w kolorach: bieli, szarości, beżu, kremowego,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV; w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach tynków z dopuszczeniem zwiększonego wysycenia koloru lub czarnym, szarym, odcieniach brązu, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna,
- stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
- zabrania się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji poszczególnych budynków,
- zabrania się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
- dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze - w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku,
- nakazuje się przyjęcie ujednoliconego rodzaju elewacji zewnętrznych, w szczególności w zakresie: rodzaju materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detalu architektonicznego, dla wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce inwestycyjnej;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady,
- b) zabrania się lokalizowania wolnostojącej naziemnej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
- d) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);

4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04** , **KDL-03** i z drogi zlokalizowanej poza planem,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby terenu **UP-4** miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDL-04** .

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zieleń parkowa i urządzona,
- b) uzupełniające – obiekty rekreacji i wypoczynku;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki inwestycyjnej – 75%,
- b) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 500 m²,

- c) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20 m,
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc na odpady,
 - b) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - c) zabrania się realizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
 - e) ustala się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury,
 - f) ustala się realizację powierzchni utwardzonych jako nawierzchni przepuszczalnych z użyciem kostek lub płyt z kamieni naturalnych lub nawierzchni żwirowych,
 - g) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 pkt 2),
 - h) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna terenów zieleni parkowej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby terenu **ZP-5** miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDL-04**.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zieleni parkowa i urządzona,
 - b) uzupełniające – obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki inwestycyjnej – 75%,
 - b) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 7900 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej – 100 m,
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
 - b) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - c) zabrania się realizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
 - e) ustala się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury,
 - f) ustala się realizację powierzchni utwardzonych jako nawierzchni przepuszczalnych z użyciem kostek lub płyt z kamieni naturalnych, także nawierzchni gruntowych, żwirowych lub tłuczniowych,
 - g) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,
 - h) dopuszcza się realizację terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - i) dopuszcza się zróżnicowanie powierzchni terenu poprzez wykonanie sztucznych pagórków, zbiorników wodnych,

- j) w granicach terenu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 7 pkt 1),
- k) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 pkt 2),
- l) teren położony w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 7 pkt 3);
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów zieleni parkowej z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01** i lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby terenu **ZP-6** miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg **KDL-04** i **KDZ-01**.

§ 20. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDZ-01** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Napoleona i ks. Antoniego Zagańczyka;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, od 13 metrów (ulica Zagańczyka) do 18 metrów (ulica Napoleona) oraz 40 metrów w obrębie ronda,
 - b) chodnik przynajmniej po jednej stronie pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą klasy zbiorczej **KDZ-02** zgodnie z rysunkiem planu oraz z drogą klasy lokalnej **KDL-04** zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w ulicy Napoleona;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 21. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDZ-02** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – ul. ks. Marcina Załuskiego;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, od 16 metrów (ulica Załuskiego) do 47 metrów w obrębie ronda,
 - b) chodnik po dwóch stronach pasach jezdni,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą klasy zbiorczej **KDZ-02** zgodnie z rysunkiem planu oraz z drogą klasy lokalnej **KDL-03** zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 22. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDL-03** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ul. ks. K. Konowrockiego i gen. Franciszka Żymirskiego;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodnik po dwóch stronach pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

- d) skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą klasy zbiorczej **KDZ-02** zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 23. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDL-04** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ul. ks. Franciszka Marmo;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodnik po dwóch stronach pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą klasy zbiorczej **KDZ-01** zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 2) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 24. Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-05** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie oświetlenia i odprowadzenia wód opadowych zgodnie z § 11.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 25. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony Uchwałą XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z 15 stycznia 2004 roku.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

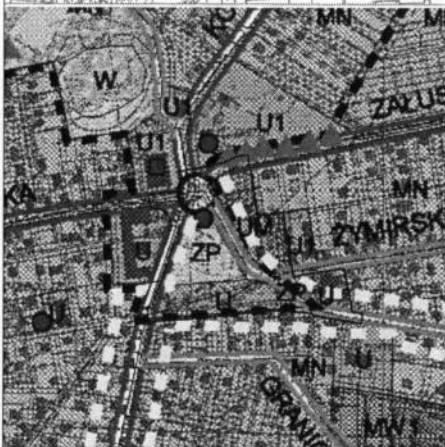
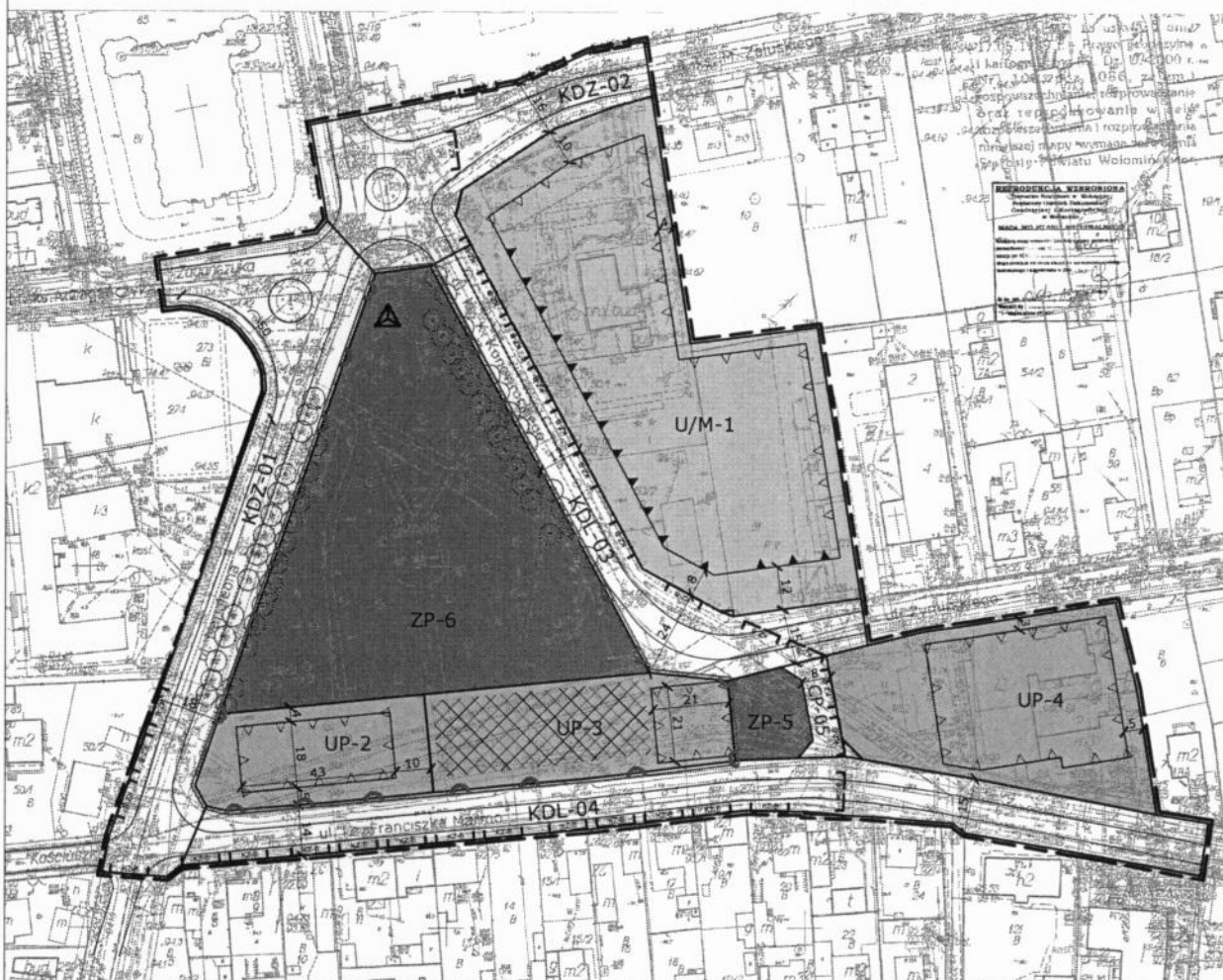

Adwokat
Karol Trzaska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PL. 15 SIERPNI W KOBYŁCE ORAZ TERENÓW PRZYLEGŁYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA

0 10 50 100 metrów



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KOBYŁKI
— granica obszaru objętego planem miejscowym

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej
- plac ogólnodostępny (z posadzką wymagającą specjalnego opracowania)
- granica terenu służącego organizacji imprez masowych

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

U/M	teren zabudowy usługowo-mieszkalowej
UP	tereny zabudowy usług publicznych
ZP	tereny zieleni parkowej i urządzonej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
CP	ciąg pieszy

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- wymiary w metrach
- krawędzie jezdni
- szpalery drzew do zachowania

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2013 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobyłce o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych

1. Uwaga złożona w dniu 30 września 2013 r. przez osobę prawną.

Treść uwagi: brak zgody na likwidację ulicy, którą są prowadzone konduktu pogrzebowe. Wniosek o pozostawienie drogi publicznej w obecnym kształcie.

Ustalenia projektu planu: ciąg pieszy oznaczony symbolem – CP-05.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w zakresie prowadzenia konduktów pogrzebowych, nieuwzględniona w zakresie pozostawienia drogi publicznej w obecnym kształcie. Istniejący układ komunikacyjny zajmuje dużo terenu, który może być zagospodarowany inny sposób. Dublowanie kierunków jazdy i dróg nie wpływa ani na bezpieczeństwo ani jakość ruchu drogowego w tym miejscu. Likwidacja drogi łączącej ul. Żymirskiego i ul. ks. Marmo uprości, więc skomplikowany i stwarzający zagrożenie w ruchu drogowym układ komunikacyjny. A w wyniku likwidacji dublujących się dróg będzie można uzyskać teren przeznaczony do realizacji usług o charakterze publicznym (w tym nowy teren zieleni publicznej oznaczony jako ZP-5). Ulice Żymirskiego i Ks. Marmo w projekcie planu połączono szerokim ciągiem pieszym, co pozwoli, na podstawie gminnej organizacji ruchu drogowego, na przejazd pojazdom uprzywilejowanym (takim jak np. kondukt pogrzebowy). Dodatkowo na rysunek projektu planu w ciągu pieszym wprowadzono trójkąty widoczności, mające za zadanie ułatwić przejazd pojazdom uprzywilejowanym przez ciąg pieszy.

2. Uwaga złożona w dniu 5 listopada 2013 r. przez osoby fizyczne.

2. 1. Treść uwagi: § 4 ust. 1 pkt 6 oraz § 25 powinny zostać skreślone, teren przeznaczony w MPZP jako ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-05 powinien stanowić przedłużenie ulicy lokalnej oznaczonej w MPZP jako KDL-03, łączącej się z KDL-04. Ani postanowienia Studium ani też wyrys ze Studium nie przewidują realizacji ciągu pieszego w miejscu wskazanym na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do MPZP jako teren oznaczony symbolem CP-05.

Ustalenia projektu planu: §4 ust. 1 pkt 6: *ciąg pieszy oznaczony symbolem – CP-05*, §25: *Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-05 ustala się: przeznaczenie terenu – ciąg pieszy; warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m; zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie oświetlenia i odprowadzenia wód opadowych zgodnie z § 11.*

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp) ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (suikzp). Studium jest polityką przestrzenną gminy, w której określa się między innymi kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenu gminy oraz kierunki rozwoju systemów komunikacji (art. 10 ust. 2 ustawy o pizp). Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o pizp przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalane są na podstawie prawa miejscowego, czyli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Układ komunikacyjny ustalony w przedłożonym projekcie planu stanowi doprecyzowanie głównego układu komunikacyjnego wskazanego w polityce przestrzennej miasta Kobyłka wyrażonej w suikzp. Zlikwidowano połączenie drogowe pomiędzy ul. Żymirskiego i ul. Ks. Marmo, ponieważ jest ono zbędne dla prawidłowego obsłużenia komunikacyjnego istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych, niewielka istniejąca odległość pomiędzy skrzyżowaniami tych ulic stanowi obecnie zagrożenie dla bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

2.2. Treść uwagi: w § 4 ust. 2 pkt 2 MPZP należy skreślić odniesienie do terenów zieleni parkowej i urządzonej oznaczonych symbolem ZP-5. Analiza wyrys ze Studium prowadzi do wniosku, że teren oznaczony w MPZP symbolem ZP-5 jako teren zieleni parkowej i urządzonej nie pokrywa się z oznaczeniami wskazanymi na wyrysie ze Studium. W szczególności wyrys ze Studium nie przewiduje terenu zieleni parkowej w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do MPZP jako teren oznaczony symbolem ZP-5. W związku z powyższym, wnosimy uwagę dotyczącą konieczności dokonania stosownych zmian w załączniku graficznym do MPZP oraz w samej treści projektu MPZP.

Ustalenia projektu planu: § 4 ust. 2 pkt 2: *tereny zieleni parkowej i urządzonej oznaczone symbolami ZP-5 i ZP-6 jako tereny przeznaczone do wypoczynku i rekreacji oraz realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym.*

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym sukizp miasta Kobyłka wskazany został teren ZP pomiędzy ulicami Żymirskiego i Marmo. W związku z tym w projekcie planu utrzymano w tym rejonie przestrzeń przeznaczoną pod zielen parkową i urządzoną.

2.3. Treść uwagi: w § 5 ust. 7 lit. c) MPZP należy skreślić odniesienie do terenów oznaczonych symbolem U/M-1. Zasady rozmieszczania nośników reklamowych i szyldów dla terenu oznaczonego symbolem U/M-1 zostały określone w § 5 ust. 7 lit. b) MPZP. W związku z powyższym, umiejscowienie odniesienia do terenów oznaczonych symbolem U/M-1 w § 5 ust. 7 lit. c) MPZP, który reguluje zasady rozmieszczenia nośników reklamowych w sposób odmienny niż ma to miejsce w § 5 ust. 7 lit. b) MPZP, powoduje, że zapisy MPZP w tym zakresie są wewnątrznie sprzeczne i niespójne.

Ustalenia projektu planu: § 5 ust. 7 lit. c) określa zasady realizacji szyldów i szyldów reklamowych, natomiast § 5 ust. 7 lit. b) zasady realizacji nośników reklamowych i reklam.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. § 5 ust. 7 lit. c) określa zasady realizacji szyldów i szyldów reklamowych, natomiast § 5 ust. 7 lit. b) zasady realizacji nośników reklamowych i reklam – ustalenia te dotyczą zasad realizacji innych elementów odnoszących się do reklamy i informacji o działalności gospodarczej, nie są tożsame i pozostaną w ustaleniach planu.

2.4. Treść uwagi: § 5 pkt 2) MPZP powinien uzyskać następujące brzmienie: „2) kształtowaniu zabudowy pierzejowej zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, wzdłuż istniejącej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-03 (ulicy ks. K. Konowrockiego i ulicy Gen. Franciszka Żymirskiego), z wyłączeniem jednak działek o numerach ewidencyjnych 9 i 50/1, oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UP-4”. Postanowienia Studium w zakresie zabudowy pierzejowej w strefach koncentracji usług nie mają charakteru kategorycznego, a jedynie stanowią wskazówkę do określonego kształtowania zabudowy. W związku z powyższym nie ma przeszkód do tego, by obowiązek zabudowy pierzejowej wyłączyć w stosunku do Nieruchomości. Odpowiednia zmiana powinna zostać dokonana również na załączniku graficznym do MPZP w zakresie wrysowanych tam obowiązujących linii zabudowy. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, że wyłączenie zabudowy pierzejowej w zakresie wyżej wskazanym wzmocni ekspozycję kościoła pw. św. Trójcy, którego dominacja w krajobrazie podlega, zgodnie z zapisami Studium, szczególnej ochronie.

Ustalenia projektu planu: § 5 pkt 2): *kształtowaniu zabudowy pierzejowej zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, wzdłuż istniejącej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-03 (ulicy ks. K. Konowrockiego i Gen. Franciszka Żymirskiego) oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UP-4.*

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Ze względu na położenie w strukturze przestrzennej miasta - w sąsiedztwie zabytkowego kościoła oraz pl. 15 Sierpnia - należy zadbać o najwyższą jakość architektury nowoprojektowanej zabudowy w tym rejonie miasta Kobyłka. Z tego tytułu wprowadzono w projekcie planu zapis dotyczący kształtowania obowiązującej linii zabudowy (zabudowy pierzejowej), tak aby uporządkować przestrzeń wokół najbardziej reprezentacyjnej części miasta jakim ma być Plac 15 Sierpnia. Jest to zgodne z polityką przestrzenną miasta Kobyłka wyrażoną w sukizp (strona 56 obowiązującego studium), a ponadto w mpzp obowiązkowo ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (art. 15, ust. 2, pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.5. Treść uwagi: w § 4 ust. 1 pkt 1 MPZP oraz w § 14, a także odpowiednio we wszystkich innych postanowieniach MPZP odniesienie do terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem U/M-1 należy zastąpić odniesieniem do terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U. Analiza zapisów Studium wskazuje na koncentrację usług (usługi wielofunkcyjne) w rejonie historycznym miasta (o przewadze funkcji kulturowych). Jednocześnie Studium stanowi, że usługi częściowo istniejące wymagają uzupełnienia programu usługowego.

Obok zapisów dotyczących koncentracji usług w rejonie historycznym miasta, postanowienia Studium wskazują na konieczność podporządkowania wszelkiej zabudowy dominacji bryły barokowego kościoła pw. św. Trójcy. Jednocześnie zapisy Studium ustanawiają formę ochrony przedmiotowego zabytku w postaci strefy E ochrony ekspozycji, gdzie wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie musi zmierzać do wyłączenia terenu spod wszelkiej zabudowy zakłócającej wgląd na sylwetkę kościoła i jej dominację w krajobrazie.

Zatem postanowienia MPZP w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem U/M-1 pod zabudowę usługowo-mieszkaniową należy uznać za sprzeczne z zapisami Studium, z uwagi na fakt, że zabudowa mieszkaniowa (zwłaszcza wielorodzinna) wymusza wielość kondygnacji, a co za tym idzie może zakłócać wgląd na sylwetkę kościoła, która powinna podlegać szczególnej ochronie. Również samo Studium stanowi, że dotychczasowa zabudowa miasta, bez zabudowy wielorodzinnej, pozwoliła zachować właściwe gabaryty zabudowy i dominację barokowego kościoła.

Za sprzeczny z postanowieniami Studium w tym zakresie należy uznać w szczególności zapis § 14 ust. 2 lit. g) przewidujący maksymalną wysokość zabudowy do 12 metrów i 3 kondygnacji nadziemnych.

W związku z powyższym a także z uwagi na przewidzianą w Studium koncentrację usług w rejonie historycznym miasta, zabudowa usługowo-mieszkaniowa oznaczona symbolem U/M-1 powinna zostać zastąpiona zabudową usługową oznaczoną symbolem U.

Ustalenia projektu planu: § 4 ust. 1 pkt 1: *teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony symbolem – U/M-1*, § 14: przepisy szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U/M-1.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. W suikzp miasta Kobyłka przedmiotowy teren został wskazany jako UM – teren usługowo-mieszkaniowy. Zgodnie ze Studium teren ten ma stanowić teren usługowy, któremu będzie towarzyszyć zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu jest więc zgodny z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium. W projekcie planu określono parametry zabudowy, dzięki którym dominacja bryły kościoła nie zostanie zakłócona. Plan został uzgodniony w tym zakresie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna wysokość zabudowy została określona w Studium (12 m, 3 kondygnacje nadziemne), projekt planu jest w tym zakresie zgodny ze suikzp. Liczba kondygnacji w projekcie planu jest tożsama z dopuszczoną liczbą kondygnacji ustaloną w Studium, ale wynika również z istniejącego stanu zagospodarowania rejonu objętego planem. Wielość kondygnacji jest taka sama zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Ustalenia planu zgodne z ustaleniami suikzp (strona 58 Studium).

2.6. Treść uwagi: § 14 ust. 2 lit. a) MPZP powinien uzyskać następujące brzmienie: „a) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących”.

Ustalenia projektu planu: § 14 ust. 2 lit. a): *realizacja zabudowy usługowo-mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie grupowej i pierzejowej*.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zabudowy usługowej bezzasadna w kwestii formy zabudowy wolnostojącej. W suikzp miasta Kobyłka przedmiotowy teren został wskazany jako UM – teren usługowo-mieszkaniowy. Zgodnie ze Studium teren ten ma stanowić teren usługowy, któremu będzie towarzyszyć zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwa jest realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej, grupowej jak i pierzejowej, w tym zakresie uwaga jest więc bezprzedmiotowa.

2.7. Treść uwagi: § 14 ust. 2 lit. b) i lit. f) MPZP powinny zostać skreślone.

Ustalenia projektu planu: § 14 ust. 2 lit. b): *realizacja usług w budynkach usługowo-mieszkaniowych w pierwszej kondygnacji lub pierwszej i drugiej kondygnacji*, § 14 ust. 2 lit. f): *wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5*.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w związku z ideą wykształcenia ciągu zabudowy o funkcji usługowej wokół parku publicznego wskazano obowiązkowo realizację usług w parterach (lub w parterze i na pierwszym piętrze) dopuszczając jednocześnie możliwość realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach. W planie obowiązkowo określa się parametry zabudowy m.in. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy. Obowiązek wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp.

2.8. Treść uwagi: § 14 ust. 2 lit. g) MPZP powinien uzyskać następujące brzmienie: „g) maksymalna wysokość zabudowy —10 m (2 kondygnacje nadziemne)”.

Ustalenia projektu planu: § 14 ust. 2 lit. g): *maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (3 kondygnacje nadziemne)*, dotyczy terenu U/M-1.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Maksymalna wysokość zabudowy jest zgodna z obowiązującym suikzp miasta Kobyłka (strona 58 studium) oraz z przeważającym w sąsiedztwie zagospodarowaniem terenu.

2.9. Treść uwagi: § 15 ust. 2 lit. f) MPZP powinien uzyskać następujące brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy —10 m (2 kondygnacje nadziemne)”.

Ustalenia projektu planu: § 15 ust. 2 lit. f) *maksymalna wysokość zabudowy - 12 m (3 kondygnacje nadziemne)*, dotyczy terenu UP-2.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu UP-2 jest zgodna z ustaleniami suikzp miasta Kobyłka (w studium wskazano 3 kondygnacje, maksymalnie 14 m – strona 60 tekstu studium).

2.10. Treść uwagi: § 15 ust. 2 lit. e) MPZP powinien zostać skreślony.

Ustalenia projektu planu: § 15 ust. 2 lit. e): *wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5*.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. W planie obowiązkowo określa się parametry zabudowy m.in. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy. Obowiązek wynika z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o pizp.

2.11. Treść uwagi: § 18 MPZP powinien zostać skreślony.

Ustalenia projektu planu: § 18 określa przepisy szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZP-5.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze suikzp miasta Kobyłka wskazany został niewielki teren zieleni parkowej ZP pomiędzy ulicami Żymirskiego i ks. Marmo. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano dla tego terenu przeznaczenie pod zieleni parkową i urządzoną.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2013 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kobyłka oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Kobyłka postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm) - zadania własne Gminy Kobyłka, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (KDL-03 i KDL-04), budowę ciągu pieszego (CP-05), placu publicznego oraz parkingów ogólnodostępnych;
- 2) zagospodarowanie terenów zieleni gminnej, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (ZP-5, ZP-6);
- 3) realizację obiektów użyteczności publicznej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Kobyłka odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miasta Kobyłka.

3. Wydatki majątkowe Gminy Kobyłka, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Kobyłka oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Kobyłka, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty adiacenckiej oraz podatków od nieruchomości.

1) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, że:

- a) wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w przyjętej perspektywie czasowej 15 lat mogą wynieść około 666 tysięcy złotych;

- b) wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej mogą wynieść około 48 tysięcy złotych;
- 2) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, że koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy mogą wynieść:
- a) około 1,5 miliona złotych - na przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (ul. Ks. Marmó i ul. Konowrockiego), budowę ciągu pieszego, budowę placu publicznego oraz budowę parkingów ogólnodostępnych;
 - b) około 900 tysięcy złotych - na realizację zieleni parkowej i urządzonej, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
 - c) oraz około 10 mln na realizację obiektów użyteczności publicznej.

Uzasadnienie
do uchwały.....
Rady Miasta Kobyłka
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XXIV/257/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych.

Projekt planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 3,8 ha stanowiącego fragment centralnej części miasta Kobyłka. W jego granicach zlokalizowany jest park oraz sąsiadujący z nim Zakład Opieki Zdrowotnej, obiekt usługowy przy zbiegu ulic Konowrockiego i Załuskiego, wolne od zabudowy działki przy ul. Konowrockiego oraz działka z zabudową mieszkaniową przy zbiegu ulic Żymirskiego i Konowrockiego. Poza obszarem opracowania, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przy skrzyżowaniu ulicy Kościelnej, Zagańczyka i Napoleona znajduje się kościół parafialny św. Trójcy oraz publiczne gimnazjum nr 1 w Kobyłce.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń wynikających z polityki przestrzennej gminy Kobyłka wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka uchwalonego w dniu 29 maja 2001 roku uchwałą nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce, zmienionego w dniu 25 maja 2010 roku uchwałą nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce. Obszar objęty planem wskazany został w Studium na cele zieleni parkowej ZP, usług publicznych U oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM. Prawie cały teren objęty planem stanowi obszar przestrzeni publicznej, który w myśl art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) został oznaczony w studium do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Dla obszaru objętego planem miejscowym jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony uchwałą nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku. Przedłożony projekt planu jest konsekwencją realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w studium, które zostało zaktualizowane w 2010 r.

Przedmiotem ustaleń planistycznych jest określenie zasad zagospodarowania terenów zieleni parkowej i urządzonej, usług publicznych oraz sąsiadujących z nimi terenów usługowo-mieszkaniowych. W projekcie planu wprowadzono również modyfikację istniejącego układu komunikacyjnego w celu jego uproszczenia, poprawy bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego oraz uzyskania nowych terenów przeznaczonych do realizacji usług o charakterze publicznym. Utrzymanie zieleni parkowej, realizacja placu publicznego, usług publicznych oraz uporządkowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ul. Konowrockiego przyczyni się do wzrostu atrakcyjności tej części miasta i wpłynie pozytywnie na wizerunek Kobyłki.

Ustalenia planu miejscowego umożliwiają osiągnięcie ładu przestrzennego, co wpłynie korzystnie na zagospodarowanie centralnej części miasta oraz polepszenie jakości warunków życia obecnych i przyszłych mieszkańców Kobyłki.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. A w szczególności dotyczy to zachowania procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskano wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne. W związku z powyższym projekt planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobylce oraz terenów przyległych

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.09.2013	Parafia Rzymskokatolicka Św. Trójcy Ul. Kościelna 2 05-230 Kobylka Parafialna Rada Duszpasterska	Brak zgody na likwidację ulicy, którą są prowadzone konduktu pogrzebowe. Wniosek o pozostawienie drogi publicznej w obecnym kształcie.	Fragment ulicy Konowrockiego (na odcinku od skrzyżowania z ul. Żymirskiego do skrzyżowania z ul. Ks. Marmio)	CP-05	uwzględniono w zakresie prowadzenia konduktów pogrzebowych	nie uwzględniono w zakresie pozostawienia drogi publicznej w obecnym kształcie.			Istniejący układ komunikacyjny zajmuje dużo terenu, który może być zagospodarowany w inny sposób. Dublowanie kierunków jazdy i dróg nie wpływa ani na bezpieczeństwo ani na jakość ruchu drogowego w tym miejscu. Likwidacja drogi łączącej Żymirskiego i ul. F. Marmio uprości, więc skomplikowany i stwarzający zagrożenie w ruchu drogowym układ komunikacyjny. A w wyniku likwidacji dublujących się dróg będzie można uzyskać teren przeznaczony do realizacji usług o charakterze publicznym (w tym nowy teren zieleni publicznej oznaczony jako ZP-5). Ulice Żymirskiego i Ks. Marmio w projekcie planu połączono szerokim ciągiem pieszym, co pozwoli, na podstawie gminnej organizacji ruchu drogowego, na przejazd pojazdom uprzywilejowanym (takim jak np. kondukt pogrzebowy). Dodatkowo na rysunek projektu planu w ciągu pieszym wprowadzono trójkąt widoczności, mające za zadanie ułatwić przejazd pojazdom uprzywilejowanym przez ciąg pieszy. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp) ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań
2	05.11.2013	Bogdan Józef Bogucki Bożena Bogucka Ul. Żymirskiego 75 05-230 Kobylka	1. §4 ust. 1 pkt 6 oraz §25 powinny zostać skreślone, teren przeznaczony w MPZP jako ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-05 powinien stanowić przedłużenie ulicy	CP-05	§4 ust. 1 pkt 6: ciąg pieszy oznaczony symbolem – CP-05. §25: Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego		nie uwzględniono			

						lokalnej oznaczonej w MPZP jako KDL-03, łączącej się z KDL-04. Ani postanowienia Studium ani też wyrys ze Studium nie przewidują realizacji ciągu pieszego w miejscu wskazanym na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do MPZP jako teren oznaczony symbolem CP-05.	symbol CP-05 ustala się: przeznaczenie terenu – ciąg pieszy; warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania terenu przetrzynanego - szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m; zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie oświetlenia i odprowadzenia wód opadowych zgodnie z § 11.	nie uwzględniono			i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (suklzp). Studium jest polityką przestrzenną gminy, w której określa się między innymi kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenu gminy oraz kierunki rozwoju systemów komunikacji (art. 10 ust. 2 ustawy o pizp). Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o pizp przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalane są na podstawie prawa miejscowego, czyli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Układ komunikacyjny ustalony w przedłożonym projekcie planu stanowi doprecyzowanie głównego układu komunikacyjnego wskazanego w polityce przestrzennej miasta Kobyłka wyrażonej w sukzlp. Zlikwidowano połączenie drogowe pomiędzy ul. Żymirskiego i ul. Ks. Marmo, ponieważ jest ono zbędne dla prawidłowego obsłużenia komunikacyjnego istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych, niewielka istniejąca odległość pomiędzy skrzyżowaniami tych ulic stanowi obecnie zagrożenie dla bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego. W obowiązującym sukzlp miasta Kobyłka wskazany został niewielki teren ZP pomiędzy ulicami Żymirskiego i Marmo. W związku z tym w projekcie planu utrzymano w tym rejonie przestrzeń przeznaczoną pod zieleni parkową i urządzoną. Teren
						2. W § 4 ust. 2 pkt 2 MPZP należy skreślić odniesienie do terenów zieleni parkowej i urzędzonej oznaczonych symbolem ZP-5. Analiza wyrys ze Studium prowadzi do wniosku, że teren oznaczony w MPZP symbolem ZP-5 jako teren zieleni	ZP-5	§ 4 ust. 2 pkt 2: teren zieleni parkowej i urzędzonej oznaczone symbolami ZP-5 i ZP-6 jako tereny przeznaczone do wypoczynku i rekreacji oraz realizacji celów publicznych			

						frontowej budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UP-4". Postanowienia Studium w zakresie zabudowy pierzejowej w strefach koncentracji usług nie mają charakteru kategorycznego, a jedynie stanowią wskazówkę do określonego kształtowania zabudowy. W związku z powyższym nie ma przeszkód do tego, by obowiązek zabudowy pierzejowej wyłączyć w stosunku do Nieruchomości. Odpowiednia zmiana powinna zostać dokonana również na załączniku graficznym do MPZP w zakresie wysowywanych tam obowiązujących linii zabudowy. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, że wyłączenie zabudowy pierzejowej w zakresie wyżej wskazanym wzmocni ekspozycję kościoła pw. św. Trójcy, którego dominacja w krajobrazie podlega, zgodnie z zapisami Studium, szczególnej ochronie.	Żymirskiego) oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UP-4;				wokół najbardziej reprezentacyjnej części miasta jakim ma być Plac 15 Sierpnia. Jest to zgodne z polityką przestrzenną miasta Kobyłka wyrażoną w suikzp (strona 56 obowiązującego studium), a ponadto w mpzp obowiązkowo ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (art. 15, ust. 2, pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
					U/M-1	5. W § 4 ust. 1 pkt 1 MPZP oraz w § 14, a także odpowiednio we wszystkich innych postanowieniach MPZP odniesienie do terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem U/M-1 należy zastąpić odniesieniem do terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U. Analiza zapisów Studium wskazuje na koncentrację usług (usługi wielofunkcyjne) w rejonie historycznym miasta (o przewadze funkcji kulturowych). Jednocześnie Studium stanowi, że usługi częściowo istniejące wymagają uzupełnienia programu usługowego. - Obok zapisów dotyczących koncentracji usług w rejonie historycznym miasta, postanowienia Studium wskazują na konieczność podporządkowania wszelkiej	§ 4 ust. 1 pkt 1 teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony symbolem – U/M-1 § 14 określa przepisy szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U/M-1	nie uwzględniono			W suikzp miasta Kobyłka przedmiotowy teren został wskazany jako UM – teren usługowo-mieszkaniowy. Zgodnie ze studium teren ten ma stanowić teren usługowy, któremu będzie towarzyszyć zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu jest więc zgodny z polityką przestrzenną wyrażoną w studium.
								nie uwzględniono			W projekcie planu określono parametry zabudowy, dzięki którym dominacja bryły kościoła nie zostanie zakłócona. Plan został uzgodniony w tym zakresie z

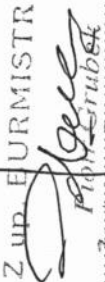
						zabudowy dominacji bryły barokowego kościoła pw. św. Trójcy. Jednocześnie zapisy Studium ustanawiają formę ochrony przedmiotowego zabudowy w postaci strefy E ochrony ekspozycji, gdzie wszelkie zagospodarowanie i wyłączenia terenu spod wszelkiej zabudowy zakłócającej wgląd na sylwetkę kościoła i jej dominację w krajobrazie. - Zatem postanowienia MPZP w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem U/M-1 pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, należy uznać za sprzeczne z zapisami Studium, z uwagi na fakt, że zabudowa mieszkaniowa (zwłaszcza wielorodzinna) wymusza wielość kondygnacji, a co za tym idzie może zakłócać wgląd na sylwetkę kościoła, która powinna podlegać szczególnej ochronie. Również samo Studium stanowi, że dotychczasowa zabudowa miasta, bez zabudowy wielorodzinnej, pozwoliła zachować właściwe gabaryty zabudowy i dominację barokowego kościoła. - Za sprzeczny z postanowieniami Studium w tym zakresie należy uznać w szczególności zapis § 14 ust. 2 lit. g) przewidujący maksymalną wysokość zabudowy do 12 metrów i 3 kondygnacji nadziemnych. - W związku z powyższym a także z uwagi na przewidzianą w Studium koncentrację usług w rejonie historycznym miasta, zabudowa usługowo-mieszkaniowa oznaczona symbolem U/M-1 powinna					Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna wysokość zabudowy została określona w studium (12 m, 3 kondygnacje nadziemne), projekt planu jest w tym zakresie zgodny ze suikzp. W suikzp miasta Kobyłka przedmiotowy teren został wskazany na cele UM – teren usługowo-mieszkaniowy. Liczba kondygnacji w projekcie planu jest tożsama z dopuszczoną liczbą kondygnacji ustaloną w studium, ale wynika również z istniejącego stanu zagospodarowania rejonu objętego planem. Wielość kondygnacji jest taka sama zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Ustalenia planu zgodne z ustaleniami suikzp (strona 58 studium) Ustalenia planu zgodne z ustaleniami suikzp (strona 58 studium)
						nie uwzględniono					W suikzp miasta Kobyłka przedmiotowy teren został wskazany na cele UM – teren usługowo-mieszkaniowy. Liczba kondygnacji w projekcie planu jest tożsama z dopuszczoną liczbą kondygnacji ustaloną w studium, ale wynika również z istniejącego stanu zagospodarowania rejonu objętego planem. Wielość kondygnacji jest taka sama zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.
						nie uwzględniono					Ustalenia planu zgodne z ustaleniami suikzp (strona 58 studium)
						nie uwzględniono					Ustalenia planu zgodne z ustaleniami suikzp (strona 58 studium)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		wysokość zabudowy —10 m (2 kondygnacje nadziemne)"	UP-2	kondygnacje nadziemne), dotyczy terenu UP-2 § 15 ust. 2 lit. e) wskaznik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5. § 18 określa przepisy szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZP-5 (zieleń parkowa i urządzona, obiekty rekreacji i wypoczynku)		nie uwzględniono		miasta Kobyłka (w studium wskazano 3 kondygnacje, maksymalnie 14 m – strona 60 tekst studium) W planie obowiązkowo określa się parametry zabudowy m.in. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy. Obowiązek wynika z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o pizp W obowiązującym sukizp miasta Kobyłka wskazany został niewielki teren ZP pomiędzy ulicami Żymirskiego i Marmu. W związku z tym w projekcie planu utrzymano w tym rejonie przestrzeń przeznaczoną pod zieleń parkową i urządzoną.
		10. § 15 ust. 2 lit. e) MPZP powinien zostać skreślony.	UP-2			nie uwzględniono		
		11. § 18 MPZP powinien zostać skreślony.	ZP-5			nie uwzględniono		

Załącznik:

- zbiór uwag zamieszczony w wykazie

Z UP. BURMISTRZA

Zastępcy Burmistrza.....
 podpis Burmistrza Miasta