



ARCHA
PRACOWNIA ARCHITEKTURY
I URBANISTKI
CEZARY MALISZEWSKI

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ
CZĘŚCI OSIEDLA MACIOŁKI, POMIĘDZY ULICAMI:
CERAMICZNĄ I SZEROKĄ, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EW. NR
169/1, 169/2, 169/3 Z OBRĘBU 11 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁEK
EW. NR 100/3, 100/4, 161, 165 Z OBRĘBU 11 W KOBYŁCE**

DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobylka

OPRACOWAŁ:

ARCHA Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobylka

e-mail: archa.maliszewski@tlen.pl

telefon: 603-317-399

W SKŁADZIE:

mgr inż. Cezary Maliszewski

mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA, 2014

UCHWAŁA Nr/...../14
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i
Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek
nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobylce**

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) 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 IX/82/11 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobylce, uchwała się co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobylce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 29 maja 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobylce, zwany dalej planem, którego granice zostały zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobylce składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 2) 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.
- 3) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się ponad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię 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;
- 5) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy;
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie lub obiekt budowlany składający się z konstrukcji nośnej lub systemu mocowania do innych obiektów stanowiących element nośny, na którym zamieszczana jest reklama;
- 10) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 12) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 13) 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;

- 14) szyldzie – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku reklamowym i służącą autopromocji przedsiębiorcy prowadzącego działalność na przedmiotowej nieruchomości, zawierającą jego nazwę, logo, znak oraz informację o przedmiocie prowadzonej działalności lub jeden z tych elementów;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 16) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny usług sakralnych oznaczony symbolem – UK;
- 2) teren usług publicznych i zieleni urządzonej oznaczony symbolem – UP/ZP;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL.

2. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDL jako tereny przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się teren usług publicznych i zieleni urządzonej oznaczony symbolem UP/ZP jako tereny przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń celu publicznego.

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

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych i nośników informacyjnych:
 - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów przy zachowaniu następujących warunków:
 - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m²,
 - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
 - nośniki reklamowe na budynkach wyłącznie do poziomu linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:
 - w formie wolnostojących tablic,
 - w formie bannerów,
 - jako reklam remontowych,
 - w formie urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzające w błąd uczestników ruchu drogowego, tj. reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED,
 - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,

- w oknach, na oknach, na drzwiach, ogrodzeniach, na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
- c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
 - b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych ażurowe,
 - d) ogrodzenia należy sytuować w odległości minimum 0,5 m od istniejących gazociągów,
 - e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 3) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane jednorodnie stylistycznie dla całego obszaru planu z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m²,
- c) dachy płaskie,
- d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
 - b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych do ziemi, a w szczególności do warstw wodonośnych,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

- c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla oznaczonego symbolem UK dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
 - e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się wymianę drzewostanu lub jego uzupełnienie w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz teren usług publicznych i zieleni urządzonej oznaczony symbolem UP/ZP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, w rozumieniu niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika przy najmniej po jednej stronie jezdni;
 - 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew,
 - 4) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
 - 5) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

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

9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym obsługujący obszar objęty planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić w granicach działki budowlanej miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:
 - a) dla usług sakralnych minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
 - b) dla obiektu zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych minimum 1 miejsce postojowe na jednego mieszkańca;
 - c) dla pozostałych funkcji usługowych 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - d) dla użytkowników zieleni urządzonej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem UP/ZP minimum 5 miejsc postojowych;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP-1 dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatoki postojowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-1.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
 - c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - e) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- g) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) do ziemi,
 - h) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z działek budowlanych do tej sieci,
 - k) w celu retencjonowania wód opadowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w granicach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg,
 - b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii,
 - b) w szczególności nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
 - c) dopuszcza się realizację napowietrznych sieci i przyłączy elektroenergetycznych stanowiących kontynuację linii napowietrznych położonych poza granicami planu,
 - d) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie podziemnych,
 - c) realizacja kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację w formie urządzeń wkomponowanych w otoczenie np. w formie detali architektonicznych wpisanych w bryłę budynku, lub pod postacią imitacji drzew, o gatunku rodzimym i tożsamym z występującymi w rejonie objętym planem.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90° – ustalenie dotyczące położenia bocznych granic działek nie dotyczy położenia istniejących granic ewidencyjnych;
- 2) ograniczenia zawarte w § 12 pkt. 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 1%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi sakralne,
 - b) uzupełniające: obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki sakralne – kościół, kaplica oraz obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych – w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa realizowana wyłącznie w połączeniu z obiektem zamieszkania zbiorowego (plebania),
 - c) dopuszcza się w ramach budynku zamieszkania zbiorowego realizację funkcji usługowych, nieuciążliwych stanowiących działalność uzupełniającą dla głównej funkcji terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku sakralnego – kościół, kaplica - 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy dominanty wysokościowej),
 - k) maksymalna wysokość budynku sakralnego – kościół, kaplica - 18 m,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych – 3 kondygnacje nadziemne,
 - m) maksymalna wysokość budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych – 12 m,
 - n) dopuszcza się w budynku sakralnym – kościół, kaplica, realizację dominanty wysokościowej o maksymalnej wysokości do 30 m od poziomu terenu, przy czym

powierzchnia w obrysie zewnętrznym rzutu poziomego części budynku stanowiącej dominantę nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy budynku sakralnego,

- o) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
 - główne połacie dachu na budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych muszą posiadać jednakowy spadek,
- p) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub blacha płaska, elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) ustalenie § 12 pkt 1 ppkt a ma zastosowanie także dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji :
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz ul. Szerokiej położonej poza granicami planu,
 - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) tymczasowych obiektów handlowych związanych z imprezami okolicznościowymi,
 - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP/ZP-1:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne z zakresu: oświaty, administracji, zdrowia; zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki usług publicznych – w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się jeden budynek usług publicznych na działce budowlanej,
 - c) funkcja gospodarcza, garażowa, administracyjna, biurowa realizowana wyłącznie w połączeniu z budynkiem usług publicznych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0,

- h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- i) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne,
- j) maksymalna wysokość budynku - 12 m,
- k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- l) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
 - c) ustalenie § 12 pkt 1 ppkt a ma zastosowanie także dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz ulicy Ceramicznej położonej poza granicami planu,
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) tymczasowych obiektów wystawowych,
 - c) tymczasowych obiektów i urządzeń rozrywkowych,
 - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,
 - c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
 - f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 11;

- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 17.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Ewa Jąźwińska