

Miasto Kobyłka

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art.30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) – w związku ze złożonym wnioskiem w sprawie określenia przeznaczenia terenu położonego w Kobyłce przy ul. Serwituckiej i ul. Juliana Ursyna Niemcewicza - działki nr ew. 55, 90, 91 obręb 16,

INFORMUJE SIĘ

że przeznaczenie w/w terenu określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XVI/172/04 z dnia 15 stycznia 2004 r. opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego z 2004 r. Nr 25, poz.835, obowiązujący od 21 lutego 2009 r.

Działka nr ew. 55 obręb 16 położona jest w kompleksach oznaczonych w w/w. planie symbolami: MNU, 05KZ.

Działki nr ew. 90 i 91 obręb 16 położone są w kompleksach oznaczonych w w/w. planie symbolami: 05KZ, KD.

Ustalenia planu dla w/w kompleksów brzmią:

MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,

05KZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (ul. Serwitucka),

KD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza).

Ilekroć w przepisach powołanej wyżej uchwały jest mowa o:

- 1) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi publicznej albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej obejmującej również doprowadzenie mediów,
- 2) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 3) **kondygnacji naziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą znajdującą się nad nią kondygnację,
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny komunikacji lub funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wyprowadzać głównych powierzchni elewacji budynków,
- 6) **objektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym,
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wzdłuż której nakazuje się sytuować główne powierzchnie elewacji budynku,
- 8) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe poszczególnych terenów,
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni

tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,

- 11) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe,
- 14) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwość w emisji substancji i energii w granicach działki na której usługa jest zlokalizowana lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany,
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 16) **terenach zieleni** – rozumie się przez to znajdujące się na terenach miast i wsi o zwartej zabudowie tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, bulwary, promenady, ogrody jordanowskie, ogrody botaniczne i zoologiczne, ogrody etnograficzne, wystawy ogrodnicze i rolnicze, ogrody zabytkowe, cmentarze grzebalne i niegrzebalne, grzebowiska zwierząt grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje, ogrody przydomowe i zieleń osiedlową.

USTALENIA OGÓLNE

1. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni i zabudowy oraz warunków realizacji obiektów budowlanych:

- 1) Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
- 2) Wyznacza się następujące obiekty przeznaczone na cele publiczne:
 - a) drogi publiczne,
 - b) ciągi piesze,
 - c) zieleń miejska wraz z urządzeniami wypoczynku i rekreacji,
 - d) obiekty obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - e) obiekty administracji publicznej,
 - f) obiekty usług publicznych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności obiekty usług oświaty, sportu i zdrowia,
 - g) obiekty służące potrzebom obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.
- 3) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
- 4) Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
- 5) Na terenach funkcjonalnych, dla których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy, wszelką nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6) Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi publiczne klasy drogi dojazdowej, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze,

- ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego.
- 7) Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.
 - 8) Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy jeżeli zostaną spełnione wszystkie warunki:
 - a) usytuowanie budynku nie zakłóci ponad przeciętną miarę możliwości zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich,
 - b) usytuowanie budynku nie naruszy zasad współzycia społecznego,
 - c) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów.
 - 9) Na terenach użytkowanych rolniczo, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały realizacja zabudowy powinna być poprzedzona przekształceniem geodezyjnym zgodnym z przepisami prawa.

2. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
- 2) Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.
- 3) W celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:
 - a) Wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą.
 - b) Nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 2,0 m od górnej krawędzi rowu do budowli i ogrodzeń w celu umożliwienia konserwacji rowu.
- 4) Ustala się, że dla poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji (np. na parkingu ogólnodostępnym), w odległości nie większej niż 100 m od terenu inwestycji pod warunkiem traktowania jej jako jednej inwestycji z inwestycją główną.
 - c) jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa, ani na terenie inwestycji, ani w odległości do 100 m od tego terenu, dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora problemu potrzeb parkingowych w drodze umowy z Burmistrzem Miasta.
- 2) Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe przy czym:
 - a) Minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - do 50m wynosi 6,0m,
 - od 50m do 100m wynosi 8,0m,
 - powyżej 100m wynosi 10,0m.
 - c) Noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
 - d) Sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500 m.
 - e) Adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne i sięgacze dojazdowe w istniejących liniach rozgraniczających.
- 3) Ustala się północną linię rozgraniczającą ul. Nadarzyńskiej zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Zabrania się urządzania zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z ul. Nadarzyńskiej.

- 5) W przypadku przebudowy i wprowadzenia drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej, ustala się eliminację włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej.
- 6) W przypadku przebudowy drogi bez wprowadzania drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej dopuszcza się zachowanie włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej.

4. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Wszystkie obiekty infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi na potrzeby miasta Kobyłki.
- 2) Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.
- 3) W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
- 4) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) Wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
 - b) Ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków.
 - c) Proponuje się dwa warianty odprowadzania oczyszczonych ścieków:
 - poprzez rów D do rzeki Długiej,
 - poprzez przebudowany rów A do rzeki Czarnej.
 - d) Przewiduje się budowę przepompowni ścieków, których przybliżona lokalizacja i ilość została wskazana na rysunku planu.
 - e) W razie wystąpienia konieczności, dopuszcza się lokalizację dodatkowych przepompowni ścieków, ponad te wskazane na rysunku planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i zasadami współżycia społecznego.
 - f) Na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji.
 - g) Wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usługowo-wytwórczych winny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach.
 - h) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki.
 - i) Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej.
 - j) Wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
- 5) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - b) W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych.
- 6) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
 - b) Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV.

- c) Nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną uzgodnione z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
 - d) Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna.
 - e) Ustala się możliwość realizowania nowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wntęrzowych w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu.
- 7) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego.
 - b) Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa, usług i wytwórczości.
 - c) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi.
 - d) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu.
 - e) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia.
- 8) Telekomunikacja.
- a) Zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną.
 - b) Wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych.
- 9) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) Wszystkie odpady z terenu miasta muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych.
 - b) Poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów.
 - c) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
 - d) Możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**:
- 1) Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych -300m².
 - 2) Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych 500m².
 - 3) Ustala się zachowanie minimum:
 - a) 30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej,
 - 4) Ustala się dla działki budowlanej wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75.
 - 5) Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje naziemne.
 - 6) Ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wolnostojącego- 3 kondygnacje naziemne.
 - 7) Ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego i gospodarczego - 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe.
 - 8) Zaleca się stosowanie na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów o spadku od 30 do 45°.
 - 9) Główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym winny mieć jednakowy spadek.
 - 10) Ustala się:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
 - b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
 - 11) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

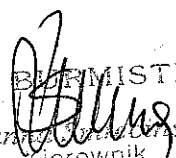
- 12) Zakazuje się realizacji garaży na samochody ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, autobusy, ciągniki i samochody specjalne na działkach o powierzchni poniżej 2000m².

2. Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem przeznaczenia **05KZ** (ulica Serwitucka):

- 1) Ustala się, że minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 20m, a w miejscach istniejącego zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się skrzyżowania drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia **05KZ** z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu. Włączenia dróg wewnętrznych o których mowa w §2 ust. 5 pkt. 2 wymagają zgody właściwego zarządcy drogi.
- 3) Jeśli istniejące zagospodarowanie na to pozwala, wzdłuż pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szer. 2 m.

3. Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem przeznaczenia **KD** (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza).

- 1) Ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających dróg wynosi od 10 do 12m, a w miejscach istniejącego zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się, że drogi powinny być wyposażone w jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku.
- 3) Wzdłuż pasa drogowego, jeśli istniejące zagospodarowanie na to pozwala, należy wykonać chodniki o szerokości minimum 1.5m.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Jankowska
Kierownik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

