

INSTYTUT
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA
– IGPiM –



INSTITUTE
OF SPATIAL MANAGEMENT
AND HOUSING
– ISEH –

ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa
telefon: (22) 619 13 50
fax 619 24 84

45, Targowa Street, 03–728 Warsaw, Poland
phone: (48 22) 619 13 50
e-mail: igpim@igpim.pl

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI EW. NR 327 OBRĘB 27 POŁOŻONEJ PRZY UL.
ZAŁUSKIEGO ORAZ TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EW. NR 178/1 I 179
OBRĘB 31 POŁOŻONEGO PRZY UL. NOWEJ W KOBYŁCE**

DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZAJĄCY:

Burmistrz Miasta Kobylka

WYKONAWCA:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

ul. Targowa 45

03–728 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

mgr inż. Anna Uszkuur

mgr inż. Justyna Węcłewska

Warszawa, 2015

UCHWAŁA Nr/...../15
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej 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 ze 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 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobylce, uchwała się co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej 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. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobylce, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej 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;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy

powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

6. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - e) granica stanowiska archeologicznego,
 - f) wymiary [m];
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) napowietrzne elektroenergetyczne linie średniego napięcia 15 kV,
 - b) drogi poza granicami planu.

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

- 1) 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;
- 2) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostokątnym liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, lub najwyższej położonego punktu, lub krawędzi przekrycia dachowego;

- 3) 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;
- 4) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 5) 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,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, szyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 7) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych, a także innych obiektów i urządzeń celu publicznego,
- 8) 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;
- 9) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 11) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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;

- 15) 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;
- 16) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – MNL;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych 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 dolnej 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,
 - 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 od terenów publicznych:
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia do 1,8 m od poziomu terenu,
 - ustala się część ażurową ogrodzenia minimum 40% jego powierzchni całkowitej,
 - zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych prefabrykowanych przęseł lamelowych;

2. Dopuszcza się realizację zabudowy na każdej działce ewidencyjnej położonej w terenie przeznaczonym pod zabudowę na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
- b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem MNL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,
 - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem ewentualnej wymiany drzewostanu lub jego uzupełnienie.

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

1) wskazuje się lokalizację stanowiska archeologicznego zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) podczas realizacji inwestycji w rejonie stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić badania archeologiczne w zakresie odpowiadającym zakresowi robót ziemnych po uzyskaniu pozwolenia właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ–1 i KDD–1 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ–1 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD–1 pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
 - 4) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ–1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym zapewniającym połączenie komunikacyjne obszaru planu z pozostałą częścią miasta, gminami sąsiednimi oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD–1 stanowi ciąg powiązań lokalnych obsługujących 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:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- 2) dla lokali usługowych realizowanych w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy handlowo-usługowej,
- 2) dla terenu MNL-2 położonego w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązuje zakaz lokalizowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz dojazdowej (KDD-1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ-1) i dojazdowej (KDD-1) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
 - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - j) zakazuje się odprowadzania ścieków i wód opadowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) zaopatrzenie w gaz:

- a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) 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 lub z odnawialnych źródeł energii,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wzdłuż linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1),
 - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ-1) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem §6 pkt 1 lit. e niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ograniczenia zawarte w § 13 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.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNL – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNL-1:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej oraz bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej z usytuowaniem segmentów w granicy działki budowlanej położonej między tymi segmentami pod warunkiem realizacji przedsięwzięcia w całości (obu segmentów),
 - c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo – gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem leśnego charakteru działki,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo – garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo – garażowego – 5 m,
 - n) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj pokrycia, kolor pokrycia, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów,
 - o) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji i stolarki okiennej musi być jednakowa dla obu segmentów;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 20 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – 80° – 100°,
 - d) ustalenie lit. a ma zastosowanie także dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ–1 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD–1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL–2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej oraz bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej z usytuowaniem segmentów w granicy działki budowlanej położonej między tymi segmentami pod warunkiem realizacji przedsięwzięcia w całości (obu segmentów),
 - c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo – gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem leśnego charakteru działki,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo – garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo – garażowego – 5 m,
 - n) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj pokrycia, kolor pokrycia, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów,
 - o) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji i stolarki okiennej musi być jednakowa dla obu segmentów,
 - p) realizacja robót w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 20 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – 80° – 100°,
 - d) ustalenie lit. a ma zastosowanie także dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Wasia i ul. Nowej położonych poza obszarem objętym niniejszym planem,
 - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ–

1:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren stanowi fragment skrzyżowania z drogą klasy dojazdowej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD–

1:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) teren stanowi fragment drogi publicznej, której pozostała część położona jest poza granicami planu,
 - c) w liniach rozgraniczających należy wykonać chodnik,
 - d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

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

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

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