

WGP.0006.17.2015

Kobyłka, dnia 09.06.2015 r.

Pani Ewa Jaźwińska
Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

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

w n i o s k u j e

o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Kobyłce podjęła w dniu 26 czerwca 2013 roku Uchwałę Nr XXX/316/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce, zmienioną Uchwałą Nr XLVI/462/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,7 ha. Teren ten położony jest w centralnej części miasta, między ulicami Leśną, Nadarzyńską i Ręczajską. Przedmiotowy obszar znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego – *Zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na okres perspektywiczny zatwierdzona uchwałą Nr XXIV/110/96 Rady Miejskiej w Kobyłce z 18 czerwca 1996 roku.*

Zgodnie z ustaleniami ww. planu przedmiotowy teren jest położony w obszarze przepompowni ścieków wraz z zielenią towarzyszącą oraz dróg publicznych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XLIV/447/10 z dnia 25.05.2010 r. oraz zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. Przedmiotowy teren w studium został określony jako obszar zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz teren zieleni urządzonej i oczyszczalni ścieków.

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. studium, a zarazem stanowi kontynuację dotychczasowego przeznaczenia

RADA MIASTA KOBYLKA

wpłynęło dn. 10.06.15.

.....
.....

terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 poz. 1235, z późn. zm.).

Mając na względzie powyższe przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B, może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Miasta Kobyłka.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Joanna Smiecińska

Z up. BURMISTRZA
Piotr Grudek
Zastępca Burmistrza

Projekt

z dnia 9 czerwca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej,
Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar B**

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 2015 r. poz. 199), w związku z Uchwałą NR XXX/316/13 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce, zmienioną Uchwałą Nr XLVI/462/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 27 sierpnia 2014 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar B, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25 maja 2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03 lutego 2014 r., uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar B, zwany dalej planem, którego granice zostały zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej 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.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

6. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny 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) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - f) wymiary (m);
- 5) następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) droga poza granicami planu,
 - b) istniejący budynek usługowo-magazynowy.

§ 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) 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;
- 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 towarzyszącej 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) 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;
- 5) 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, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;

- 6) 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, a także informacji społeczno-kulturalnych;
- 7) 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;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 30% długości elewacji frontowej;
- 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) sztyldzie - należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku reklamowym 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 wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/U;
- 2) teren zieleni urządzonej – ZP;
- 3) teren infrastruktury kanalizacyjnej – K;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 7) tereny ciągów pieszych – CP.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDGP, KDL 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,
- dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-2 ustala się, że nośniki reklamowe umieszczane na elewacji od strony ul. Ręczajskiej, w pasie nad witrynami i oknami parteru, należy zlokalizować w jednym poziomie,

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, loggi 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, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów;

2) określeniu zasad w zakresie realizacji ogrodzeń, od strony dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP-1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na terenach oznaczonych symbolem MW/U w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,

3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,

4) 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 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 MW/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- ZP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,
- zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
- realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U wyłącznie w formie masztów na budynkach o maksymalnej wysokości masztu 25 m od poziomu terenu,
- b) na terenie oznaczonym symbolem K jako wolnostojący maszt o wysokości do 25 m od poziomu terenu w formie imitacji drzewa o gatunku tożsamym z występującymi na terenie ZP-1.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-1, KDL-1, KDGP-1 oraz teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-1 oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-1 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) 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 poszczególnych przestrzeni publicznych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KDGP-1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniającym połączenie komunikacyjne obszaru planu z pozostałą częścią miasta oraz z Warszawą i gminami sąsiednimi;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL-1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym zapewniającym połączenie komunikacyjne obszaru planu z pozostałą częścią miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-1 zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca postojowe na 1 gabinet;
- 3) dla banków – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 4) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy handlowo-usługowej.

§ 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) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz 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 dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1), dojazdowej (KDD-1) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

- e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w bezodpływowych zbiornikach lub zbiornikach retencyjnych,
 - h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz 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, mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz 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 dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1),
 - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP-1), lokalnej (KDL-1) oraz 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 oraz § 6 pkt 2 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.

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

- 1) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury kanalizacyjnej – główna pompownia ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i naziemne obiekty infrastruktury technicznej w formie wolnostojącej,
 - b) zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP-1:
 - 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 oraz prefabrykowanych przęseł lamelowych,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
 - i) dachy:
 - płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 25°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub zielonym,
 - j) 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,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;

- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów zieleni urządzonej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) 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.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszka-no-usługowe w formie wolnostojącej,
- b) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zakaz realizacji samodzielnej, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP-1, za wyjątkiem wynikających z bezpieczeństwa użytkowania,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,7,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 5 kondygnacji nadziemnych,
- k) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- l) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
- m) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 10°,
- n) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

- 3) dopuszcza się zachowanie wskazanego na rysunku planu istniejącego budynku usługowo-magazynowego z możliwością jego rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
- powierzchnia rozbudowy do 5% powierzchni zabudowy istniejącego budynku,
 - nadbudowa maksymalnie o jedną kondygnację i maksymalnie do 10 m wysokości budynku,
 - pozostałe warunki zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki budowlanej 3 000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m²;
- 6) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z drogi położonej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 9 ust.2;
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się dla lokali użytkowych realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz drogi położonej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 9) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U-2:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych musi stanowić minimum 60% powierzchni użytkowej parteru budynku,
 - d) zakaz realizacji samodzielnej, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP-1, za wyjątkiem wynikających z bezpieczeństwa użytkowania,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,

- k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 6 kondygnacji nadziemnych,
- m) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- n) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
- o) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 10°,
- p) 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, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki budowlanej 3 000 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m²;
- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej położonej poza obszarem planu – ul. Ręczajskiej oraz z drogi położonej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 9;
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się dla lokali użytkowych zapewnienie miejsc postojowych w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających ul. Ręczajskiej, położonej poza granicą planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) 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 ZP-1:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń urządzone – park;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 80%,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i placów o nawierzchniach utwardzonych,

- d) dopuszcza się realizację placów zabaw,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - f) ustala się, że wszystkie obiekty małej architektury muszą posiadać elementy widoczne wykonane z naturalnych materiałów, takich jak drewno lub kamień, w naturalnej ich kolorystyce;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
 - 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów zieleni urządzonej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP-1 (ul. Nadarzyńska):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 30 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych,
 - d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej teren;
- 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.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1 (ul. Leśna):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych,
 - d) ustala się realizację oświetlenia 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 § 11;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 20. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD-1:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren stanowi fragment skrzyżowania dróg położonych poza planem,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) ograniczenie zawarte w pkt 3 nie dotyczy warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej;
- 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 wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg piesz;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m;
 - b) ustala się realizację nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem kostki brukowej kamiennej lub betonowej;
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągów pieszych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;
- 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.

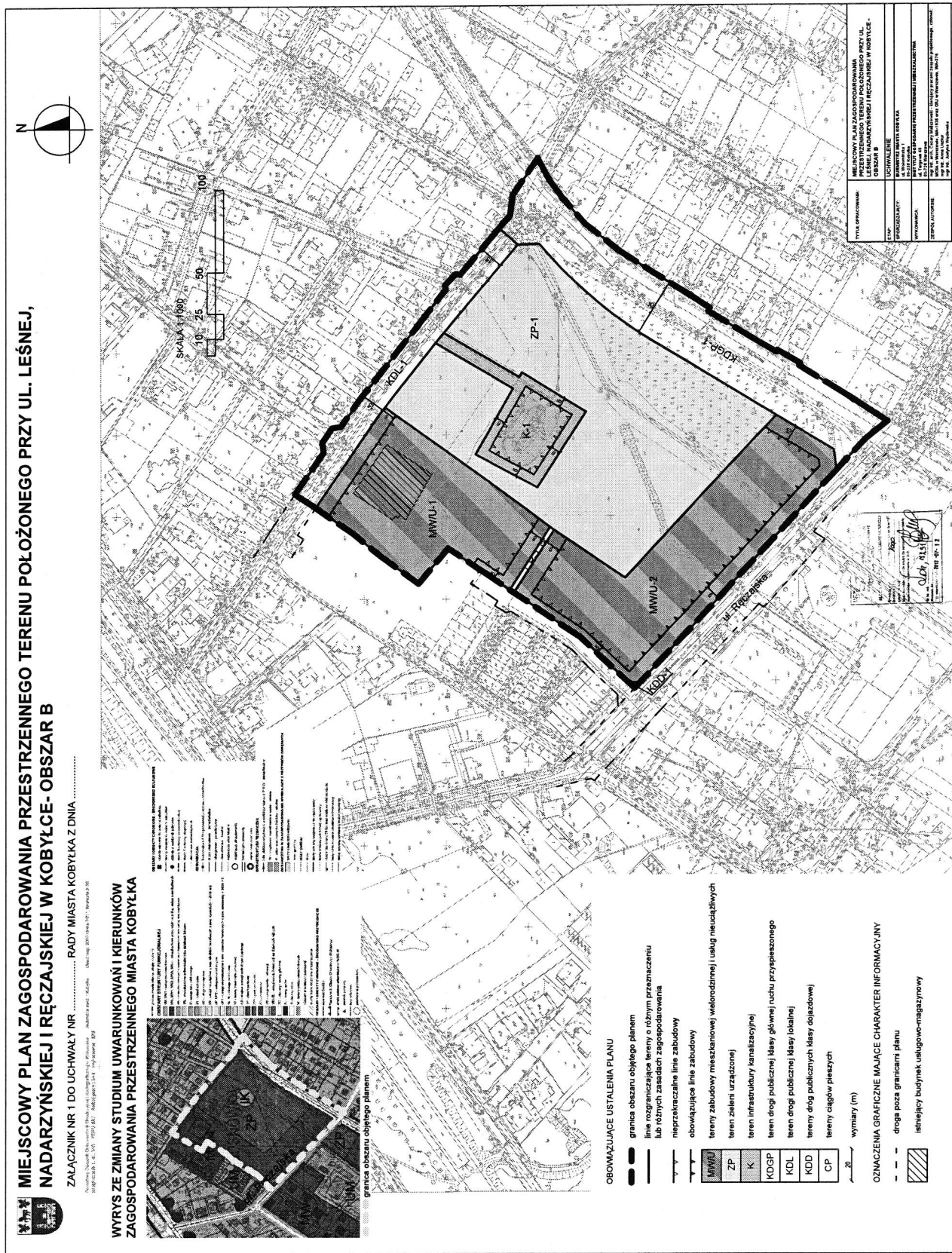
Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 22. 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.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 27.03.2015 r. do 27.04.2015 r., w dniu 21 kwietnia 2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 11 maja 2015 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B, nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2015 r.

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), po zapoznaniu się z projektem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

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

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDL;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907, ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236, ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, ze zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kobyłka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kobyłka.