UCHWAŁA NR XII/101/15
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8

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 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLI/424/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, zwany dalej planem, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów 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;

13) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 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) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

f) granica izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia,

g) ścieżki rowerowe,

h) akcent urbanistyczny,

i) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,

j) wymiary w metrach;

5) następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) granica obszaru górniczego,

c) strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV,

d) złoża iłów,

e) lasy ochronne,

f) numer stanowiska archeologicznego,

g) granica administracyjna

h) napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110 kV,

i) drogi poza granicami planu,

j) droga serwisowa trasy S-8,

k) przejście dla zwierząt.

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

1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający indywidualne cechy architektoniczne, wyróżniający się w układzie urbanistycznym, któremu podporządkowane są inne elementy zagospodarowania terenu, pełniący rolę znaku identyfikującego miejsce w którym się znajduje, np. pomnik, fontanna, obelisk, lub inny płaszczyznowy, pionowy lub bryłowy obiekt małej architektury lub zagospodarowania terenu;

2) drodze serwisowej – należy rozumieć drogę towarzyszącą drodze ekspresowej oddzielonej od niej pasem dzielącym, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą zjazd do przyległych do niej działek budowlanych, pełniącą rolę drogi publicznej ogólnodostępnej;

3) 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;

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

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie 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, jednak nie więcej niż o 2 m, oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji frontowej;

12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

13) 13) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

14) 14) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu zgodny z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

15) szyldzie - 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;

16) 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;

17) 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;

18) 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;

19) 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 główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony symbolem – MW/U;

2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;

3) teren usług oświaty, zdrowia, kultury oznaczony symbolem – UO/UZ/UK;

4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem – P/U;

5) tereny składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej – oznaczone symbolem – P/U/KS;

6) teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową oznaczony symbolem – PG/P/U;

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem – WS;

8) lasy oznaczone symbolem – ZL;

9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem – ZP;

10) tereny zieleni nieurządzonej, łąk i pastwisk - ZR;

11) teren placu publicznego oznaczony symbolem – KPP;

12) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone symbolem – KDS;

13) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – KDG;

14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;

15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL;

16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDS, KDG, KDZ, KDL, 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 na terenach oznaczonych symbolami P/U, P/U/KS, PG/P/U (po zrekultywowaniu):

a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:

- dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 6 m^2,
- dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
- nośniki reklamowe na budynkach do poziomu linii okapu na obiektach o dachu spadzistym lub do wysokości krawędzi elewacji frontowej dla dachów płaskich,
- dopuszcza się na działce budowlanej jeden nośnik z tablicą reklamową w formie wolnostojącej o maksymalnej wysokości 8 m od poziomu terenu,
- dopuszcza się na działce budowlanej jeden pylon lub maszt zawierający logo lub znak podmiotu prowadzącego działalność na terenie nieruchomości o maksymalnej wysokości 16 m od poziomu terenu,

b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:

- w formie bannerów,
- jako reklam remontowych,
- jako transparentów,
- na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach na latarniach oświetleniowych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej;

2) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych na terenach oznaczonych symbolami MW/U, U, UO/UZ/UK:

a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:

- dopuszcza się umieszczanie na działce budowlanej tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m^2,
- dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
- nośniki reklamowe wyłącznie na budynkach do poziomu dolnej linii okapu lub krawędzi elewacji frontowej okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
- na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się na działce budowlanej jeden nośnik z tablicą reklamową w formie wolnostojącej o maksymalnej wysokości 4 m od poziomu terenu,

b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:

- w formie wolnostojących tablic, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a,
- w formie bannerów,
- jako reklam remontowych,
- jako transparentów,
- na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach na latarniach oświetleniowych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,

3) zakazie umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów, na terenach dróg, placu publicznego oznaczonego symbolem KPP, zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem ZR, w lasach oznaczonych symbolem ZL, terenach wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS;

4) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników informacyjnych – dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów;

5) określeniu zasad w zakresie realizacji ogrodzeń, od strony dróg:

a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oznaczonych symbol KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, placu publicznego oznaczonego symbolem KPP oraz terenów zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających terenów z któ¬rymi styka się grodzona nieruchomość, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

b) ustala się, że bramy wjazdowe z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-1 należy lokalizować w odległości 3 m od linii rozgraniczającej drogi,

c) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz z płyt z blachy.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane na wszystkich terenach w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) maksymalna wysokość obiektu – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,

d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
- instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, obróbki substancji, przedmiotów lub produktów, z użyciem rozpuszczalników organicznych, na terenach oznaczonym symbolem P/U-7 i P/U-8, wraz z ich rozbudową, przebudową i montażem,

b) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć 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,
- zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszczonej na poszczególnych terenach w niniejszym planie,
- zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach P/U, PG/P/U, P/U/KS dopuszczonych niniejszym planem,
- obiektów usługowych na terenie U-2 dopuszczonych niniejszym planem,
- wydobycia kopalin metodą odkrywkową na terenie oznaczonym symbolem PG/P/U,

c) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

d) 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 § 13 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

e) ustala się ochronę obszaru izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez ustalenie zakazu:

- wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
- składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
- stosowania nawozów sztucznych,
- prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy),

f) 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,
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem UO/UZ/UK, zagospodarowanego obiektami oświaty, zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem ZP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

g) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,
- zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności, z wyłączeniem stacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych, radionawigacyjnych, itp. na terenach P/U-7 i P/U-8 realizowanych na potrzeby prowadzonej działalności,
- realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) 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 niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem,
- zapewnienie swobodnej migracji zwierząt między terenami położonymi poza granicami planu poprzez uzyskanie ciągłości terenów ZR-1, ZR-2 i ZR-3, w tym realizację przejścia dla zwierząt przez drogę ekspresową oznaczoną symbolem KDS-3;

3) lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej na następujących warunkach:

a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U, UO/UZ/UK na budynkach, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,

b) na terenach oznaczonych symbolem U, P/U, P/U/KS, PG/P/U (po zrekultywowaniu) na zapleczu działki budowlanej lub na budynkach, o maksymalnej wysokości do 40 m od poziomu terenu,

c) zakaz lokalizacji na pozostałych terenach objętych planem.

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

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk nr ew. AZP 54-68/23 i 54-68/29) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w obszarach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

1) linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PG/U/P-1 zgodnie z rysunkiem planu stanowią granicę terenu górniczego KOBYŁKA KOLONIA CHÓR 5 Pole II;

2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę obszaru górniczego w której ustala się eksploatację złoża surowca ilastego metodą odkrywkową zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, racjonalnej gospodarki złożem, ochrony elementów środowiska oraz zapobiegania szkodom działalność w terenie górniczym eksploatację surowca należy prowadzić na warunkach określonych przepisami odrębnymi z zachowaniem nienaruszalności filarów ochronnych wokół wyrobiska tj. pasa gruntu o szerokości 10 m od drogi, 15 m od linii wysokiego napięcia oraz 6 m od gruntów należących do innych właścicieli;

4) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS stanowią tereny o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, teren placu publicznego oznaczonego symbolem KPP oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-2 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew;

4) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych w obszarach zabudowanych;

5) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej.

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

§ 10. 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 do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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.

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

1) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolami KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne miasta z innymi gminami;

2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

3) droga serwisowa trasy S-8 zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i ma charakter drogi publicznej, ogólnodostępnej;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, do czasu realizacji dróg serwisowych;

5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m^2 włącznie oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m^2, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;

2) dla pozostałej funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

3) dla obiektów administracyjnych minimum 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

4) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

5) dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

6) dla składów, magazynów minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

7) dla hoteli, moteli, itp. minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 łóżek;

8) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze;

9) dla banków minimum 40 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

10) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

11) dla usług oświaty minimum 20 miejsc na 100 uczniów oraz 35 miejsc na 100 zatrudnionych, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;

12) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca na 1 gabinet, lub 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;

13) dla usług kultury minimum 30 miejsc na 100 użytkowników równocześnie, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych,

14) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 12. W granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 13. 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 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,

d) dla terenów U-1, P/U-7, P/U-8 dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących studni głębinowych zlokalizowanych na terenach P/U-7 i P/U-8;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenów P/U-7 i P/U-8 dopuszcza się odprowadzenie mieszaniny ścieków przemysłowych (w tym technologicznych), bytowych oraz wód opadowych i roztopowych do istniejącej indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie P/U-8 z możliwością jej przebudowy i modernizacji lub relokacji na teren P/U-7, z odprowadzeniem oczyszczonych wód do rzeki Czarnej przez wydzielony system kanalizacji oraz rów otwarty a następnie przez rów „A” i „D”,

d) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej (KDS) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dla terenów dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

f) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,

h) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS należy przewidzieć urządzenia wodne umożliwiające przeprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu miasta Kobyłka do rzeki Czarnej,

i) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej i/lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na tych działkach budowlanych, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, a dla terenów P/U-7 i P/U-8 dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód rzeki Czarnej przez wydzielony system kanalizacji oraz rów otwarty, a następnie przez rów „A” i rów „D",

k) na terenach oznaczonych symbolem P/U, w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień,

l) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych, zasilanych: gazem przewodowym lub bezprzewodowym, lub energią elektryczną, lub olejem niskosiarkowym, lub z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,

b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

b) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu, lub jej przebudowę, lub przeniesienie w inne miejsce, lub likwidację,

c) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu strefa techniczna przestaje obowiązywać,

d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem energii wiatru lub promieniowania słonecznego,

e) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem §6 pkt 1 lit. g oraz § 6 pkt 3 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.

§ 14. 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 ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) ustalenie pkt 1 lit. a stosuje się do nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze objętym planem;

4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, U, UO/UZ/UK, P/U, P/U/KS, PG/P/U - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,5%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 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) funkcja usługowa nieuciążliwa wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) dopuszcza się na potrzeby budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

c) zakazuje się samodzielnej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub mieszkalno-usługowego - 5 kondygnacji nadziemnych,

k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego - 18 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 60 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 80° do 100°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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 U-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające – lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe – na potrzeby funkcji podstawowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,

c) dopuszcza się na potrzeby budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy, lub usługowo-mieszkalny, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego - 13 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2,

b) minimalną 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 – od 85° do 95°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, funkcja mieszkalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej lub wolnostojąca na zapleczu działki budowlanej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym, oraz łączonego z funkcją gospodarczą lub garażową - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym, oraz łączonego z funkcją gospodarczą lub garażową - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - 8 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m^2,

b) minimalną 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 - od 60° do 140°,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, lub z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/UZ/UK-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi oświaty, zdrowia, kultury, usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające – obiekty sportowe, funkcja administracyjna, biurowa, socjalna, budynki gospodarcze, budynki garażowe - na potrzeby funkcji podstawowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe - wolnostojące,

b) dopuszcza się na potrzeby budynków usługowych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,

d) funkcja administracyjna, biurowa, socjalna wbudowana w obiekt funkcji podstawowej,

e) dopuszcza się realizację obiektu sportowego na potrzeby funkcji podstawowej w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek funkcji podstawowej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, sportowego - 3 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

n) maksymalna wysokość budynku usługowego, sportowego - 13 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

p) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

q) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 8000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

o) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

q) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 21. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-2:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna,;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

n) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

p) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 10 m, z dopuszczeniem ustalonym w §6 pkt 3,

q) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

r) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek, z dopuszczeniem stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu do 45° na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

s) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

t) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-3:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa, stacja paliw,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, stacji paliw - 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość stacji paliw - 8 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

p) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

q) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 60° do 120°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 23. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-4:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, lokale mieszkalne w obiektach produkcyjnych i usługowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej do 150 m^2 wbudowane w obiekty produkcyjne lub usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

p) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

q) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych,

r) rozbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,

s) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem pozostałych warunków określonych w niniejszym paragrafie;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 65° do 115°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, lub z innych dróg położonych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-5:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, lokale mieszkalne w obiektach produkcyjnych i usługowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej do 150 m^2 wbudowane w obiekty produkcyjne lub usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 75° do 105°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu na zasadach określonych w planie,

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

§ 25. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U-6:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

p) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

q) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5000 m^2,

b) minimalną 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 – od 70° do 110°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 26. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-7:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, obiekty obsługi technicznej takie jak: kotłownia, węzeł cieplny, oczyszczalnia ścieków przemysłowych (w tym technologicznych), bytowych, oraz wód opadowych i roztopowych, hydrofornia;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza w formie wolnostojącej, lub wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

e) obiekty obsługi technicznej wyłącznie na potrzeby funkcji podstawowej i/lub uzupełniającej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 4 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, obiektu obsługi technicznej, garażowego, gospodarczego - 2 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego, obiektu obsługi technicznej, garażowego, gospodarczego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości o 8 m dla jednokondygnacyjnych obiektów produkcyjnych sprzętu radiolokacyjnego i radiokomunikacyjnego, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych i wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,

p) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej oraz obiektów obsługi technicznej takich jak: maszty, kominy, wieże laboratoryjno-pomiarowe, itp., o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,

q) dopuszcza się realizację jednego obiektu kubaturowego o wysokości do 30 m od poziomu terenu na potrzeby laboratoryjnych badań radarowych,

r) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

s) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych,

t) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi technicznej z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania,

u) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,

v) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się ich przebudowy, modernizacje, zmiany sposobu użytkowania;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10 000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 85° do 95°,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2 oraz z drogi KDD-3 poprzez teren P/U-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-8:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, obiekty obsługi technicznej takie jak: hydrofornie, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, kotłownie;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza w formie wolnostojącej, lub wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 4 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, garażowego, gospodarczego, obiektów obsługi technicznej - 2 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego, garażowego, gospodarczego, obiektów obsługi technicznej - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości o 8 m na fragmentach jednokondygnacyjnych obiektów produkcyjnych sprzętu radiolokacyjnego i radiokomunikacyjnego, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych i wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością, pod warunkiem, że ten fragment nie będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni zabudowy obiektu,

o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej oraz obiektów obsługi technicznej takich jak: maszty, kominy, wieże laboratoryjno-pomiarowe, itp., o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,

p) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10^0, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

q) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych,

r) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi technicznej takich jak: oczyszczalnia ścieków socjalnych i technologicznych, kotłownia, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania,

s) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,

t) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się ich przebudowy, modernizacje, zmiany sposobu użytkowania;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 80° do 100°,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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.

§ 28. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/KS-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – składy, magazyny, zabudowa usługowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, obiekty obsługi podróżnych takie jak: motele, hotele, itp.

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty składowe, magazynowe, usługowe, obsługi komunikacji samochodowej, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, obsługi podróżnych - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku magazynowego, składowego, stacji paliw - 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, obsługi podróżnych, obiektu magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

m) maksymalna wysokość stacji paliw - 8 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 65° do 115°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz drogi serwisowej trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu na zasadach określonych w planie,

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

§ 29. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG/P/U-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową,

b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu górniczego:

a) zagospodarowanie terenu górniczego, eksploatacja złoża oraz rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy w granicach obszaru górniczego, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych o maksymalnej wysokości do 8 m, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zrekultywowanego:

a) realizacja obiektów nie związanych z eksploatacją surowca wyłącznie po przeprowadzeniu rekultywacji i wygaśnięciu koncesji na wydobycie surowca na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne - wolnostojące,

c) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego - 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

o) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek, blach trapezowych;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 80° do 100°;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, lub drogi serwisowej trasy S-8 poprzez teren P/U-1, lub z innych dróg położonych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów związanych z wydobyciem surowca o maksymalnej wysokości 8 m od poziomu terenu,

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

§ 30. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS 1, WS-2:

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rów odwadniający oznaczony symbolem WS-2 pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,

c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego oznaczonego symbolem WS-2,

d) dopuszcza się dostosowanie i wykorzystanie zbiornika oznaczonego symbolem WS-1 do retencjonowania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie po liniach rozgraniczających terenu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, w tym dla terenu oznaczonego symbolem WS-1 poprzez teren oznaczony symbolem P/U-2;

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

§ 31. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1, ZL-2, ZL-3:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, oraz zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarka leśną,

b) ustala się zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających las;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu ZL-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2,

b) dla terenu ZL-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1,

c) dla terenu ZL-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez teren P/U-2;

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

§ 32. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające – obiekty małej architektury, w tym ogrodowej, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,

b) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się obowiązek realizacji ścieżki pieszej łączącej teren ZP-2 z terenem KPP-1 przebiegającej przez teren ZP-1,

d) lokalizacja ścieżki pieszej i rowerowej z zachowaniem strefy buforowej od terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarowanej zielenią urządzoną,

e) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia ścieżki pieszej i rowerowej o której mowa w lit. b i c,

f) ustala się, że elementy małej architektury, takie jak ławki, pojemniki na odpadki muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,

g) ustala się obowiązek nasadzenia drzew i krzewów o rozbudowanej strukturze pionowej spełniającej rolę izolacji wizualnej, akustycznej i aerosanitarnej terenów produkcyjnych oznaczonych symbolami P/U-5 i P/U-8 od zabudowy mieszkaniowej,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2,

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 33. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-2:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające – obiekty małej architektury, w tym ogrodowej, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem:

- obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,
- obiektów sanitarnych (ustępy publiczne),
- niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się, że elementy małej architektury muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,

j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym,

k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw 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,
- dopuszcza się zastosowanie na elewacjach materiałów takich jak: kamień i imitacje kamienia naturalnego, drewno, ceramika, szkło;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1,

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) tymczasowych obiektów wystawowych,

c) tymczasowych obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych,

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

§ 34. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZR-1, ZR-2, ZR-3:

1) przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem:

- elementów przejścia dla zwierząt na terenie ZR-1,
- obiektów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w §5 ust. 2,

b) zakazuje się przegradzania terenów i wygradzania ich od strony dróg, lasów i terenów otwartych położonych poza granicami planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 98% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- dla terenu ZR-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenu ZR-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenu ZR-3 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 35. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPP-1:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – plac publiczny,

b) uzupełniające – obiekty małej architektury;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przybliżoną lokalizację akcentu urbanistycznego,

c) ustala się obowiązek wyposażenia terenu obiektami małej architektury takimi jak: ławki, pojemniki na śmieci, oświetlenie placu,

d) ustala się, że elementy małej architektury muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,

e) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,

f) ustala się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej lub płyt kamiennych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2, KDD-3;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) tymczasowych obiektów wystawowych,

c) tymczasowych obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych,

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

§ 36. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS-1, KDS-2, KDS-3:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3) ustala się realizację drogi serwisowej dla obsługi przyległych działek budowlanych,

4) ustala się szerokość jezdni drogi serwisowej minimum 6 m,

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 37. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1:

1) przeznaczenie terenu – droga klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 25,5 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,

c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

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

§ 38. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1:

1) przeznaczenie terenu – droga klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,

c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

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

§ 39. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2:

1) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - zmienna od 12 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - zmienna od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,

c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

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

§ 40. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3:

1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 11 m do 12 m i 15 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,

c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w drodze KDD-1 i KDD-3,

e) ustala się realizację ścieżki rowerowej w drodze KDD-2,

f) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

g) 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 § 13;

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

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 41. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Kobyłka

Ewa Jaźwińska

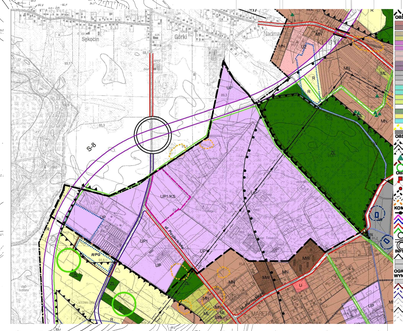
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W KOBYŁCE W REJONIE WĘZŁA DROGI EKSPRESOWEJ S-8

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/101/15
RADY MIASTA KOBYŁKA Z DNIA 28 września 2015 r.

SKALA 1:2000

10 25 50 100 500

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA KOBYLKA



granica obszaru objętego planem

GRANICA MIASTA (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
OBSZARY STRUKTURALNE
MW - MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
MW, MW1, MW2,MW3 - MIESZKANIOWE WIELORODZINNE Z DOP USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
MR - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE NA GOSPODARCE LEŚNYCH
U - USŁUGI OPIEKI PUBLICZNEGO
U1 - USŁUGI SAKRALNE
U2 - USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE
U3 - USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE Z DOP OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWI SPRZEDAŻY >1000 M2
U4 - USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE - KOLEJOWE
UP - USŁUGOWO-PRODUKCYJNE Z DOP OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWI SPRZEDAŻY >1000 M2
U - USŁUGI TECHNICZNE
KS - STACJE OBSŁUGI (KOLEJOWE)
KS - MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH I PARKINGI
ZP - ZIELEŃ PARKOWA
ZR - ZIELEŃ RZECZNYCH
ZC - CMENTARZE
US - USŁUGI SPORTU I REKREACJI
ZL - TERENY LASÓW GOSPODARCZYCH
ZL - TERENY LASÓW
R - TERENY ROLNE
RP - TERENY ROLNICZO-PRZEMYSŁOWO-ROLNICZYCH
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
GRUNTY I LESNE DO ZMIANY PRZEZNACZENIA
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
PARZYSKAR CHARAKTERU
WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WSCHÓD
POMNIKI PRZYRODY
ZIELENIE PARKOWA
POWYŻAŁAMA PRZYRODNICZYE
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE
OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW NIEPRZEMIENNYCH
TERENY WPISANE DO REJESTRU KOMPLEXÓW ZABYTKÓW
OBIEKTY W EWIDENCJI KONSERWATORA ZABYTKÓW
STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STREFA A OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
KOMUNIKACJA
LINIE KOLEJOWE KLASA 110 I PRZYSTANKI KOLEJOWE-PONADLOKALNA
LINIA KOLEJOWA SZYBKIEJ PONADLOKALNA
L1 CZT DŁUŻNIE-PONADLOKALNE
L2 CZT DŁUŻNIE-PONADLOKALNE
WAŻNIEJSZE LI CZT LOKALNE
WAŻNIEJSZE SKRZYŻOWANIA
BIERZĄCY PRZEJAZDY
PRZEJŚCIA DLA ZWIERZĄT
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
LINIE RT WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV-PONADLOKALNE
LINIE RT WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV-LOKALNE
KLOACZNA POMPOWNIA ŚCIEKÓW-LOKALNA
OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU
WYSTĘPOWANIE ZŁOŻA KOPALIN ŻELIWNYCH
TERENY ZAMKNIĘTE (KOLEJOWE)
TERENY GÓRNICZYE
TERENY GÓRNICZYE
ZLEWNIA
STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
OBSZAR OGRANICZONEJ DŁUŻNOŚCI/ZDOLNOŚCI DO UJĘCIA
STREFY OCIĄŻAŁ PRAWNA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
U	tereny zabudowy usługowej
UO/UZ/UK	teren usług oświaty, zdrowia, kultury
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
P/U/KS	tereny składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej
PG/P/U	teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
ZL	lasy
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZR	tereny zieleni nieurządzonej, łąk i pastwisk
KPP	teren placu publicznego
KDS	tereny dróg publicznych klasy ekspresowej
KDG	teren drogi publicznej klasy głównej
KDZ	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granica izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia
- ścieżki rowerowe
- szpaler drzew
- akcent urbanistyczny
- wymiary w metrach

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica obszaru górniczego
- złoża iłów
- strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV
- lasy ochronne
- 54-68/20 numer stanowiska archeologicznego
- granica administracyjna
- napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110 kV
- drogi poza granicami planu
- droga serwisowa droga serwisowa trasy S-8
- przejście dla zwierząt

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE WĘZŁA DROGI EKSPRESOWEJ S-8
ETAP II:	UCHWALENIE
SPORZĄDZAJĄCY:	BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA ul. Warszawska 2 05-230 Kobyłka
WYKONAWCA:	"ARCHA" Pracownia Architektury i Urbanistyki Ewa Kozłowska 05-230 Kobyłka ul. Grzybowa 33
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Małaszewski - kierujący pracami zespołu projektowego, mgr inż. Justyna Jaszczyk
DATA:	07.09.2015 r.
SKALA:	1:2000

M:\BIURO\BZ-68A20-STD-A\ZT-BA\TKB\BM1A2.Podpisany

Strona 1/1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/101/15

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 28 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8

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, z późn. zm.) 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, z późn. zm.) 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 w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 15.04.2015 r. do 15.05.2015 r., w dniu 11 maja 2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 29 maja 2015 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 złożono 7 uwag.

2. Rada Miasta Kobyłka podtrzymuje rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta Kobyłka o uwzględnieniu trzech uwag.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1) W dniu 28 kwietnia 2015 r. złożono uwagę dotyczącą prośby o zrobienie rowu melioracyjnego (lub innego systemu odwodnienia) na terenie planowanego pasa zieleni biegnącego wzdłuż terenu osiedla Harmonia. Uwaga została uwzględniona częściowo. Plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowalnych do sieci kanalizacji deszczowej realizowanej w granicach planu. Kwestia sposobu zagospodarowania wód opadowych na działkach budowlanych położonych poza granicami planu wykracza poza zakres przedmiotowego dokumentu.

2) W dniu 18 maja 2015 r. złożono uwagę stanowiącą wniosek o zmianę funkcji obszaru P/U-4 na również funkcje mieszkaniowe. Uwagi nie uwzględnia się. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przedmiotowy teren przewidziano pod rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji lokali mieszkalnych w ramach funkcji podstawowej. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz 199, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że plan respektuje kierunki polityki przestrzennej, a wnioskowana zmiana naruszałaby ustalenia ww. studium.

3) W dniu 27 maja 2015 r. złożono uwagę w odniesieniu do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami P/U-5, P/U-6 i P/U/KS-1 dotyczącą:

   a) Dodania parametru wskaźnika parkingowego dla obiektów magazynowych, składów – 5 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

b) Ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na 14 m, za wyjątkiem masztów i kominów (zmiana wysokości zabudowy z 8 m na 14 m na terenie P/U/KS-1). Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

c) Zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 55% powierzchni działki budowlanej. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

d) Usunięcia zapisu o zakazie wykończenia elewacji płytami trapezowymi i falistymi. Uwaga uwzględniona częściowo. W wykazie materiałów dopuszczono stosowanie blach trapezowych.

4) W dniu 29 maja 2015 r. złożono uwagę dotyczącą:

a) Stwierdzono, że projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka – teren wzdłuż ul. Kordeckiego, na odcinku od ul. Nadmeńskiej do ul. Wygonowej w studium przeznaczony jest pod usługi i produkcję i oznaczony symbolem UP, a w planie oznaczony symbolem MW/U-1. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka dla terenów oznaczonych symbolem UP przewidziano, że „istniejące instytuty przemysłowe podlegać będą restrukturyzacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – zasady zagospodarowania do ustalenia w mpzp.” Zmiana przeznaczenia przedmiotowej części terenu jest zgodna z wnioskiem jego dysponenta. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że uwaga jest bezpodstawna.

b) Wskazano różnicę w sposobie zagospodarowania dotyczącą terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem UO/UZ/UK-1 – teren usług oświaty, zdrowia, kultury, a w obowiązującym Studium teren ten przeznaczony jest pod usługi i produkcję, oznaczony symbolem UP. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na terenie oznaczonym symbolem UP przeznaczenie podstawowe to m.in. usługi zdrowia, oświaty, kultury. Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że przeznaczenie terenu określone w planie jest zgodne z ww. Studium.

c) W tekście studium zapisano, że: „obowiązuje ochrona istniejących powierzchni leśnych na terenie istniejących zakładów”, natomiast w planie dopuszcza się wycinanie drzew lub wymianę drzewostanu, głównie pod zabudowę wielorodzinną. Uwagi nie uwzględnia się. W planie zachowano użytki leśne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków, za wyjątkiem koniecznych zmian przeznaczenia pod drogi publiczne. Teren przedmiotowego zakładu zgodnie z danymi ewidencyjnymi w całości objęty jest użytkiem Bi- inne tereny zabudowane. Ponadto w planie ustala się zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu. Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

d) Stwierdzono, że lokalizacja stacji telefonii bezprzewodowej została dopuszczona na wszystkich terenach oprócz dróg. Szczególne zaniepokojenie budzi fakt dopuszczenia lokalizacji tego przedsięwzięcia na terenach zabudowy wielorodzinnej, oświaty i usług zdrowia. Zagadnienie dotyczące budowy instalacji telekomunikacyjnych wymaga przygotowania stosownej dokumentacji środowiskowej niezbędnej do legalizacji inwestycji budowlanych tego rodzaju, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W projekcie planu nie podano dokładnej lokalizacji stacji oraz nie określono wartości poziomu emitowanego promieniowania elektromagnetycznego. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie lokalizacji stacji bazowych telefonii bezprzewodowej są zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 880, z późniejszymi zmianami). Przygotowanie dokumentacji określającej lokalizację przedmiotowych obiektów wraz z parametrami technicznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami jest obligatoryjne w postępowaniach w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lokalizacji przedsięwzięcia oraz pozwolenia na budowę. Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że żądanie wykracza poza zakres ustaleń planu.

e) Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w wodę terenów U-1, P/U-7 i P/U-8 jest niezgodne z ustaleniami dot. ochrony obszarów izochrony 25-leteniego dopływu wód do ujęcia oraz ustawą Prawo wodne. W planie nie ustalono dopuszczalnego poboru wody ze studni głębinowej znajdującej się w ww. strefie izochrony. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczące zaopatrzenia w wodę odnosi się do istniejącej studni, która jest użytkowana w oparciu o aktualne pozwolenie wodnoprawne określające pobór wód z ujęcia. Plan miejscowy sankcjonuje stan aktualny zgodny z obowiązującymi przepisami. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala ich podczyszczanie przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan uwzględnia ochronę wód podziemnych w strefie izochrony 25-letniego dopływu do ujęcia wody.

f) W projekcie planu zewidencjonowano 1 oczko wodne i 1 rów melioracyjny, natomiast prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje 5 półnaturalnych zbiorowisk wodnych i szuwarowych. Wniosek o zachowanie tych zbiorników. Uwagi nie uwzględnia się. Przywołana treść prognozy oddziaływania na środowisko stanowi cytat z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla Miasta Kobyłka z 2006 r. Plan miejscowy został sporządzony na podstawie aktualnych danych ewidencyjnych i uwzględnia aktualnie występujące i zaewidencjonowane wody powierzchniowe, co zostało stwierdzone w przywołanej prognozie.

g) Na terenie P/U-7 nie została określona strefa ochronna dla promieniowania elektromagnetycznego, zwłaszcza, że przewidywana jest rozbudowa części badawczej zakładu. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w planie miejscowym określa się przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy. Lokalizacja obiektów, ich usytuowanie z uwzględnieniem ewentualnych stref i odległości od innych obiektów wykracza poza zakres ustawowy planu.

h) W projekcie planu dopuszcza się wykorzystywanie źródeł odnawialnych – energii wiatru. Prawo ochrony środowiska zabrania lokalizowania farm wiatrowych w granicach administracyjnych miast. W studium nie uwzględniono takiej inwestycji, natomiast w projekcie planu nie określono przewidywanej mocy takiej elektrowni wiatrowej. Uwagi nie uwzględnia się. W planie nie przewiduje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym farm wiatrowych. Dopuszczenie, o którym mowa w § 13 pkt 4 lit. a planu, dotyczy wykorzystania odnawialnych źródeł energii w zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

i) W projekcie planu dopuszcza się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu lub jej przebudowę, przeniesienie w inne miejsce lub likwidację. Nie określono jednak zakresu tych zmian i nie wyznaczono nowych obszarów stref ochronnych. Uwagi nie uwzględnia się. W planie określono zakres zmian dla istniejącej linii WN 110 kV. W tej części uwaga bezzasadna. Plan dopuszcza jej przeniesienie w inne miejsce lub przebudowę. Natomiast w przypadku przeniesienia linii lub jej przebudowy ustalenie jej przebiegu nastąpi z zachowaniem odległości i uwzględnienia stosownych stref ochronnych regulowanych przepisami odrębnymi.

j) W projekcie planu ustalono przebieg drogi klasy głównej – KDG-1. Droga prowadzi od węzła trasy ekspresowej S-8 do granicy planu, która jest zarazem granicą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Planowana droga powinna zostać oceniona (w prognozie) łącznie z częścią umieszczoną poza projektem planu. Uwagi nie uwzględnia się. Droga w całym jej przebiegu została poddana ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. W prognozie do przedmiotowego planu oddziaływanie fragmentu drogi zostało poddane analizie w zakresie wynikającym z położenia w granicach planu. Przedmiotowy fragment drogi położony jest poza granicami WOChK, więc nie narusza zakazów wynikających z jego ustanowienia.

§ 4. 1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) 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 ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 18.06.2015 r. do 20.07.2015 r., w dniu 24 czerwca 2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 5 sierpnia 2015 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 złożono 1 uwagę.

§ 6. Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga uwagę złożoną w dniu 05.08.2015 r. odnoszącą się do działek nr . 6, 49, 47, 44, 42/1, 42/3, 42/4, 35, 36, 37, 38, 33, 31, 29, 39/2, 11, 17/2, 9, 10, 13, 14, 16, 22, 12, 4, 2, 3, 5, 7, 41, 46, 26/2, 8, 18, 15, 32, 30, 64, 63, 25/2, 59, 28/2, 48, 34, 53/5, 54/5, 43/1, 43/2, 53/7, 54/6, 57, 58, 59, 40/1, 40/2, 1, 50, 51, 52 obr. 03 w sposób następujący:

1) Stwierdzono, że rysunek planu winien określić granice terenu górniczego (jest tylko opis tekstowy). Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga nie dotyczy wnioskowanych działek. Ponadto cały teren PG/P/U wyznaczony liniami rozgraniczającymi stanowi teren górniczy. W związku z powyższym jego linie rozgraniczające stanowią granicę terenu górniczego.

2) Złożono wniosek o usunięcie definicji wysokości budynku lub, ewentualnie, o wprowadzenie odwołania do przepisu szczególnego. Stwierdzono, że treść definicji wysokości budynku określona w §3 pkt 4 treści planu jest niezgodna z przepisem szczególnym, gdzie jest zdefiniowana, co tym bardziej jest niezgodne z prawem i zasadami legislacji aktów prawnych. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 3 kwietnia 2013 roku sygn. II SA/Gd 542/12 Normę kompetencyjną dla wydania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych stanowi przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5, a warunki te określi, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń oraz właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1. Taki zakres kompetencji wyraźnie wskazuje na ograniczenie zastosowania definicji zawartych w rozporządzeniu do kwestii warunków technicznych budynków. … Sformułowanie "wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia", wskazuje, że zamiarem prawodawcy było ograniczenie stosowania definicji zawartej w § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych do sytuacji związanych z oceną spełnienia przez budynek wymagań zawartych w tym rozporządzeniu. Wprowadzona w § 6 rozporządzenia definicja może być zatem używana tylko w obrębie zespołu przepisów tego rozporządzenia.” Mając na uwadze powyższe nie stwierdzono wskazanej w uwadze niezgodności z prawem.

3) W odniesieniu do §3 pkt 6 treści planu złożono wniosek o usunięcie definicji minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ewentualnie wniosek o wprowadzenie odwołania do przepisu szczególnego. Stwierdzono, że treść definicji terenu biologicznie czynnego określona w §3 pkt 6 treści planu jest niezgodna z przepisem szczególnym, gdzie jest zdefiniowana, co tym bardziej jest niezgodne z prawem i zasadami legislacji aktów prawnych. Uwagi nie uwzględnia się. Definicja jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Ponadto plan definiuje „minimalną powierzchnię biologicznie czynną”, a wskazany przepis „teren biologicznie czynny”. Idąc za wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 3 kwietnia 2013 roku sygn. II SA/Gd 542/12 – w przypadku „terenu biologicznie czynnego” prawodawca także wykazywał „zamiar ograniczenia stosowania definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych do sytuacji związanych z oceną spełnienia przez budynek wymagań zawartych w tym rozporządzeniu” (za w/w wyrokiem WSA) formułując §3 tego rozporządzenia jako „Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:”, „definicja może być zatem używana tylko w obrębie zespołu przepisów tego rozporządzenia.” Mając na uwadze powyższe nie stwierdzono wskazanej w uwadze niezgodności z prawem.

4) W odniesieniu do §3 pkt 7 treści planu uznano, że definicja modernizacji w zakresie rozbudowy i nadbudowy jest dalece wątpliwa, w tym sprzeczna z prawem budowlanym w zakresie objęcia tą definicją remontu. Uwagi nie uwzględnia się. Definicja jest zgodna ze stanowiskiem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyrażonym w piśmie z dnia 07.01.2005 r. Nie podziela się stanowiska wnioskodawcy.

5) W odniesieniu §3 pkt 11 treści planu złożono wniosek o zdefiniowanie pojęcia frontowa ściana budynku lub usunięcia słowa „frontowa” Zwraca się uwagę, że obowiązująca linia zabudowy na rysunku planu jest zdarzeniem wyjątkowym. Stwierdzono, że nie wiadomo jak odnieść się do ustalenia planu. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

6) W odniesieniu do §3 pkt 13, 14 treści planu złożono wniosek o zmianę definicji funkcji podstawowej i uzupełniającej. Uznano, że ustalenia planu są niewykonalne przy obiektach, w których są obie funkcje, bo odnoszą się do zajętości terenu przez te funkcje. Ponadto przy dwóch obiektach o odrębnych funkcjach na jednej działce określenie jak powierzchnia działki jest im przypisana jest wręcz niemożliwa, szczególnie jeśli jest wspólna obsługa komunikacyjna. Złożono wniosek o porównanie funkcji kubaturowych poprzez powierzchnię użytkową budynków z wyłączeniem z porównań garaży i pomieszczeń technicznych. Uwagi nie uwzględnia się. Nie podziela się wątpliwości wnioskodawcy. Tak zdefiniowane przeznaczenie podstawowe i uzupełniające skutecznie jest realizowane w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących na terenie miasta. Ujednolicenie pojęć z zakresu planowania przestrzennego stanowi o spójności prawa miejscowego na terenie miasta Kobyłka.

7) W odniesieniu do § 3 pkt 11 treści planu złożono wniosek, by obowiązująca linia zabudowy nie dotyczyła ostatniej kondygnacji tj. by ostatnie kondygnacje też mogły być wycofane. Uwagi nie uwzględnia się. Plan dopuszcza częściowe wycofanie ściany na każdej kondygnacji, co pozwala kształtować formę architektoniczną a zarazem realizować przyjęte założenie urbanistyczne.

8) W odniesieniu do §3 pkt 18 treści planu złożono wniosek o usunięcie lub zmianę definicji usług nieuciążliwych przez wykreślenie słów „oraz niebędące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Uwagi nie uwzględnia się. Przedsięwzięcia mogące pogorszyć stan środowiska w obowiązującym prawodawstwie traktowane są jako inwestycje uciążliwe dla środowiska. Celem planu jest wykluczenie tego typu przedsięwzięć na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usług oświaty, zdrowia lub w ich najbliższym sąsiedztwie.

9) W odniesieniu do § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret 4 treści planu zwrócono uwagę, że jeśli na terenach „U” może być tylko jeden nośnik reklamowy, to poza tablicą reklamową nie może być już szyldu na terenach „U”, który zgodnie z definicją zawartą w planie jest nośnikiem reklamowym. Złożono wniosek o dopuszczenie szyldów oprócz reklam, a także wniosek o ograniczenie wielkości szyldu do rozsądnych gabarytów. Zwrócono uwagę, że w budynku może być kilka firm (szyldów). Nie należy więc ograniczać liczby szyldów, ale tylko ich wielkość. Uwagi nie uwzględnia się. Ograniczenie dotyczy tylko tablic wolnostojących. Natomiast plan nie ogranicza ilości reklam w tym szyldów na budynkach. Uwaga bezzasadna.

10) W odniesieniu do §5 ust. 1 pkt 2 lit. b treści planu zwraca się uwagę, że treść tire 2-4 powtarza treść §5 ust. 1 pkt 1 lit. b – uznano, że należy usunąć powtarzające się treści, bo tworzy to niejasności interpretacyjne. Zwrócono uwagę, że na terenie planu są tereny KPP, KDS dla których nie określono zasad lokalizacji reklam. Uwaga uwzględniona częściowo. § 5 ust. 1 pkt 1 dotyczy terenów P/U, P/U/KS, PG/P/U, a § 5 ust. 1 pkt 2 terenów MW/U, U, UO/UZ/UK, zatem ustalenie planu odnosi się do dwóch różnych grup terenów. Ponadto w § 5 ust. 1 pkt 3 zakazuje się lokalizacji reklam na terenach dróg. Uwaga w tej części bezzasadna. Natomiast uzupełniono zapisy o zakaz lokalizacji reklam na terenie placu publicznego.

11) W odniesieniu do §5 ust. 2 lit. a treści planu wniesiono, by zmienić słowo „zabudowy” na „obiektu” i zdefiniować pojęcie „wysokość obiektu”, skoro stosuje się parametr „wysokość obiektu”. Uwaga uwzględniona częściowo. Wprowadzono zmiany w § 5 ust. 2 lit a.

12) W odniesieniu do § 5 ust. 2 lit. a i b treści planu stwierdzono, że brak definicji „obiektów infrastruktury” powoduje trudność w odniesieniu się do parametrów tych obiektów w omawianym przypadku wysokość 4 m i pow. zabudowy 25 m2. Zwrócono uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje tylko „urządzenia infrastruktury technicznej”. Hydrofornia czy trafostacja nie jest urządzeniem tylko obiektem. Jeśli tymi obiektami są hydrofornie, obiekty oczyszczalni ścieków, czy trafostacje to wskaźniki te są zbyt małe, w szczególności w stosunku do obiektów na terenie P/U7 i P/U8. Złożono wniosek o zwiększenie tych parametrów lub odniesienie tych parametrów tylko do nowych obiektów. Uwagi nie uwzględnia się. Za wyrokiem NSA II OSK 2251/10: „Trzeba zauważyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje pojęcia "infrastruktura techniczna". W celu ustalenia jego znaczenia niezbędne jest zatem zastosowanie reguł wykładni prawa. Podstawowym rodzajem wykładni przepisów prawa jest zaś wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu. Tym

samym, sięgnięcie przez kasatora do językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna" uznać należy za właściwe. W skardze kasacyjnej odwołał się on do słownikowej definicji "infrastruktury technicznej", a niejako uzupełniająco wskazał na wykładnię systemową bazującą na regulacjach zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie Prawo energetyczne. Wywód ten jest prawidłowy i Naczelny Sąd Administracyjny go podziela, przeto nie ma potrzeby szczegółowo ponownie go przedstawiać.”. Natomiast definicja obiektu budowlanego mieści w swoim pojęciu również budowle, do których należy zaliczyć oczyszczalnie ścieków, instalacje przemysłowe i urządzenia techniczne. Wskazany parametr dotyczy możliwości realizacji tego typu obiektów na każdym terenie, np. trafostacji, i jest zamierzony. Natomiast nie stanowi on ograniczenia dla obiektów technicznych dopuszczonych planem na terenach P/U-7 i P/U-8.

13) W odniesieniu do §6 ust. 1 lit. a i b treści planu złożono wnioski alternatywne:

a) wniosek o wykreślenie ustaleń lit. a i b. Uwaga uwzględniona częściowo. Uzupełniono dopuszczenia w lokalizowaniu przedsięwzięć zawsze mogących pogorszyć stan środowiska na obszarze objętym wnioskiem w zakresie prowadzonej działalności.

b) wniosek by w pkt 1 lit. a i b po słowach „odrębnymi” wpisać słowa „których oddziaływanie wykracza poza granice przedsięwzięcia”. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenie sprzeczne z art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zmianami), a w planie nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć dla których konieczne jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 144 ust. 3 ww. ustawy.

c) wniosek aby:

- w § 6 ust. 1 lit. b tire 4 zmienić słowo „zabudowy” na „przedsięwzięć o funkcji", a po słowie „obiektów” dopisać słowa „i instalacji jak również urządzeń”. Uwaga uwzględniona częściowo. Rozszerzono zapis o przedsięwzięcia związane z profilem działalności zakładu.

- w §6 ust. 1 lit. a po tire 3 dopisać tire 4 w następującym brzmieniu: „przedsięwzięć o funkcji przemysłowej, magazynowej i usługowej oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń produkcyjnych i usługowych na terenach P/U a w szczególności P/U7 i P/U8”. Uwaga uwzględniona częściowo. Uzupełniono zapis zgodnie z wnioskiem oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397, z późn. zmianami).

14) Wniosek, by w § 6 ust. 1 pkt 1 lit. b tire 5 dopisać teren „U-1”. Uwagi nie uwzględnia się. Z uwagi na dopuszczenie funkcji mieszkalnej na terenie U-1 oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług oświaty, zdrowia i kultury, uznaje się za nieuzasadnione dopuszczenie funkcji uciążliwych na przedmiotowym obszarze.

15) Wniosek, by w § 6 ust. 1 lit. a tire 3 dopisać „P/U8”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

16) W odniesieniu do § 6 ust. 1 pkt 1 lit. c treści planu złożono wniosek, by wykreślić ustalenie, dopisać na końcu zdania słowa „z wyłączeniem terenów P/U-7 i P/U-8” lub przyjąć następujące brzmienie: „zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.), obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach administracyjnych miast. Ponadto uwaga jest sprzeczna z pierwotnym wnioskiem zainteresowanego, lokalizacja zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej uniemożliwiłaby realizację innych nowych funkcji na przedmiotowym obszarze (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

17) W odniesieniu do § 6 ust. 1 pkt 1 lit. e tire 3 treści planu złożono wniosek, by usunąć lub doprecyzować, że ustalenie dotyczy nawozów dawkowanych doglebowo. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenie wynika z obowiązku wprowadzonego decyzją o pozwoleniu wodnoprawnym dla ujęcia wód.

18) W odniesieniu do §6 ust. 1 pkt 1 lit. g tire 2 treści planu stwierdzono, że ustalenie powoduje, że należy zlikwidować linię 110 kV nad terenem ZP2, KDZ 1 i 2 lub spowodować, że teren ZP2 i inne w części pod linią nie będzie dostępne dla ludności. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, a nie sieci przesyłowych. Uwaga bezzasadna.

19) W odniesieniu do § 6 ust. 1 pkt 1 lit. g tire 3 treści planu zwrócono uwagę, że ustalenie zakazując zabudowy na pobyt stały sugeruje, że jest możliwa realizacja zabudowy na czasowy pobyt ludzi w obszarach narażonych na promieniowanie elektromagnetyczne, co jest ustaleniem bezprawnym. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w strefach oddziaływania pól elektromagnetycznych w zależności od rodzaju wyznaczonej strefy dopuszcza się czasowy pobyt.

20) W odniesieniu do § 6 ust. 1 pkt 2 tire 1 treści planu złożono wniosek, by usunąć w całości ustalenie, a co najmniej usunąć treść „a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie może nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem". Uwagi nie uwzględnia się. Zapis o ochronie istniejących drzew dotyczy drzew nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem, natomiast ewentualna wymiana drzew nie stanowi nakazu, a jedynie reguluje gatunki jakie mają być brane pod uwagę przy ewentualnej wymianie.

21) W odniesieniu do § 7 pkt 2 treści planu wniesiono, by punkt usunąć, stwierdzając że plan nie może określać obligo badań. Uwagi nie uwzględnia się. Zapis zgodny z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r. poz. 1446, z późn. zmianami) i bezpośrednio odwołuje się do stosowania przepisów odrębnych w tym zakresie.

22) W odniesieniu do §9 ust. 1 treści planu wniesiono, by usunąć jego treść. Stwierdzono, że w studium nie określono przestrzeni publicznych, zatem w planie nie można ich definiować. Uwagi nie uwzględnia się. Plan nie ustala zasad dla obszarów przestrzeni publicznych, które wskazane są w Studium. W przywołanym § 9 ust. 1 określa zasady zagospodarowania innych przestrzeni o funkcji publicznej. Zgodnie z Art. 15 ust. 2. Pkt 5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zmianami) w planie miejscowym określa się obowiązkowo wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

23) W odniesieniu do § 9 ust. 1 pkt 2 treści planu wniesiono o zmianę treści. Uznano, że tereny ZP nie są terenami (przedsięwzięciami) celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie można ustalać, że są ogólnodostępne – chyba, że są własnością publiczną. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami planu na terenach ZP przewiduje się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych. Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782, z późn. zmianami), budowa obiektów sportowych stanowi cel publiczny.

24) W odniesieniu do § 9 ust. 1 pkt 5 treści planu uznano, że należy doprowadzić treść powyższego ustalenia do zgodności z ustawą i rozporządzeniem. Stwierdzono, że obecna treść ustalenia w powyższym kontekście nic nie ustala – jest dalece omnipotentne. Prowadzi do sytuacji, że inny organ (nieuprawniony) będzie decydował o ustaleniach planu określając standard tzw. „mebli miejskich". Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenie ujednoliconej formy obiektów małej architektury w przestrzeniach o funkcji publicznej, takie jak: ławki, kosze na śmieci, itp. „meble miejskie" nie stanowi o omnipotencji zapisu, a zwłaszcza nie daje uprawnień do określania standardu takich obiektów.

25) W odniesieniu do § 11 ust. 1 pkt 3 treści planu wskazano, że droga serwisowa w liniach rozgraniczających trasy S-8 ma kategorią trasy S-8 tj. drogi krajowej, więc nie może stanowić obsługi działek budowlanych przyległych. Należy więc wydzielić drogi lokalne lub zbiorcze lub dojazdowe wzdłuż trasy S-8. Uwagi nie uwzględnia się. Droga serwisowa znajduje się w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej i ma jej klasę. Projekt drogi ekspresowej zakłada odpowiednie parametry drogi serwisowej umożliwiające obsługę komunikacyjną przyległych działek budowlanych. Takie rozwiązanie zostało uzgodnione z GDDKiA. Ponadto uwaga nie dotyczy nieruchomości stanowiących przedmiot złożonego pisma, a przedmiotowa droga serwisowa nie stanowi obsługi komunikacyjnej terenu zakładu PIT-RADWAR.

26) W odniesieniu do § 11 ust. 1 pkt 4 treści planu stwierdzono, że ustalenie jest zbędne. Uwagi nie uwzględnia się.

27) W odniesieniu do § 11 ust. 1 pkt 2 treści planu stwierdzono, że zakładanie, że droga KDG będzie obsługiwać przyległe działki budowlane jest niezgodne z prawem (nawet przez drogę serwisową). Uwagi nie uwzględnia się. Stwierdza się brak podstawy prawnej do takiego stwierdzenia, a wnioskodawca nie wskazał przepisu potwierdzającego jego uwagę.

28) W odniesieniu do § 13 ust. 1 pkt 1 lit. d treści planu zaproponowano przyjęcie następującego brzmienia: „dla terenów U-1, P/U-7, P/U-8 dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących studni głębinowych zlokalizowanych na terenach P/U-7 i P/U-8". Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

29) W odniesieniu do § 13 ust. 1 pkt 2 lit. a i b treści planu zaproponowano, by zmienić słowo „sanitarnej” na „komunalnej”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

30) W odniesieniu do § 13 ust. 1 pkt 2 lit. f treści planu zaproponowano, by po słowie „sieci” dodać słowa „i przyłączy”, a w § 13 ust. 1 pkt 2 lit c – słowo „ścieków” na „mieszaniny ścieków przemysłowych (w tym technologicznych), bytowych, oraz wód opadowych i roztopowych” oraz na końcu zdania dodać słowa „z odprowadzeniem oczyszczonych wód do rzeki Czarnej przez wydzielony system kanalizacji oraz rów otwarty, a następnie przez rów „A” i rów „D” (zgodnie z ustawą należy określić odbiornik). Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

31) W odniesieniu do § 13 ust. 1 pkt 2 lit j treści planu zaproponowano, by na końcu zdania dopisać ustalenie „a dla terenów U1, P/U-7, P/U-8 dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód rzeki Czarnej przez wydzielony system kanalizacji oraz rów otwarty, a następnie przez rów „A” i rów „D”. Uznano, że brak zapisu uniemożliwi odnowienie pozwoleń wodnoprawnych. Uwaga uwzględniona częściowo. Zapis uwzględniono w odniesieniu do terenów P/U-7 i P/U-8.

32) Wniesiono, by § 13 ust. 1 pkt 2 lit l treści planu zastąpić zapisem: „przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe, przekraczające zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne stężenie substancji zanieczyszczających w zakresie zawiesin ogólnych i węglowodorów, podlegają oczyszczeniu”. Uwagi nie uwzględnia się. Wymóg obowiązku i zakresu podczyszczania ścieków wynika z przepisów odrębnych.

33) Wniesiono, by § 13 ust. 1 pkt 2 lit i treści planu zastąpić zapisem: „dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej i/lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na tych działkach budowlanych lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

34) W odniesieniu do § 13 ust. 1 pkt 4 i 5 treści planu wniesiono, by określić, że moc jednej instalacji OZE jest nie większa niż 100 kW (zgodnie z ustawą). Uwagi nie uwzględnia się. Obowiązek ustawowy dotyczy wskazania granic terenów przewidzianych pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w granicach planu nie przewiduje się ww. urządzeń, jak i wielu innych wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zmianami).

35) W odniesieniu do § 16 pkt 6 lit. b treści planu wskazano, że nie należy mylić obiektów tymczasowych z obiektami czasowymi. Wniesiono, by zmienić ustalenia. Podobna uwaga dotyczy § 17; § 18 i pozostałych. Uwagi nie uwzględnia się. W planie nie ma sformułowania „obiekt czasowy”. Wskazane zapisy dotyczą zasad tymczasowego zagospodarowania, które obowiązkowo określono zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zmianami).

36) W odniesieniu do § 19 treści planu złożono wniosek o zmianę funkcji UO/UZ/UK-1 na U-3 o zapisach dotyczących zagospodarowania adekwatnych jak dla terenu U-1. Uznano, że należy ustalić, że teren UO/UZ/UK to teren o funkcji celu publicznego. Uwaga uwzględniona częściowo. Funkcja została uzupełniona o usługi nieuciążliwe. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu obiekty na przedmiotowym terenie mogą być realizowane przez podmioty publiczne i prywatne.

37) W odniesieniu do § 26 pkt 1 lit a i lit b treści planu wniesiono o dopisanie słów „instalacje, urządzenia”. Uwagi nie uwzględnia się. W planie użyto sformułowania „obiekt”, który zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zmianami) mieści pojęcie budowli, do których zaliczane są instalacje przemysłowe i urządzenia.

38) W odniesieniu do § 26 pkt 1 lit b wniesiono o zmianę słów „socjalnych i technologicznych” na „przemysłowych (w tym technologicznych), bytowych, oraz wód opadowych i roztopowych”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

39) W odniesieniu do § 26 pkt 2 lit e treści planu stwierdzono, że ustalenie, że obiekty obsługi technicznej kotłownia, hydrofornia, oczyszczalnia ścieków mają służyć jedynie funkcji podstawowej jest nieporozumieniem, bo to oznacza, że obiekty administracyjno socjalne nie będą miały ogrzewania, wody i nie będą mogły odprowadzać ścieków. Złożono wniosek o wykreślenie § 26 pkt 2 lit. e lub dopisanie słowa „i uzupełniającej”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

40) W odniesieniu do § 26 pkt 2 lit i oraz § 27 pkt 2 lit. h treści planu złożono wniosek o zmianę wskaźnika intensywności z „0,0” na „0,1”. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

41) W odniesieniu do § 27 pkt 1 lit. a i b treści planu złożono wniosek o dopisanie słów „instalacje, urządzenia”. Uwagi nie uwzględnia się. W planie użyto sformułowania „obiekt”, który zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zmianami) mieści pojęcie budowli, do których zaliczane są instalacje przemysłowe i urządzenia

42) W odniesieniu do § 27 pkt 2 lit n wniesiono, by zmienić liczbę „4” na „8” (jak na terenie P/U-7). Uwaga uwzględniona częściowo. Dopuszczono zwiększenie wysokości na fragmentach budynków, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych i wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością.

43) W odniesieniu do § 27 pkt 2 po lit. o) treści planu wniesiono, by dodać punkt o treści: „dopuszcza się realizację jednego obiektu kubaturowego o wysokości do 30 m od poziomu terenu na potrzeby laboratoryjnych badań radarowych’. Poinformowano, że na terenie P/U-8 jest już realizowany taki obiekt. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z wcześniejszym wnioskiem tego rodzaju przedsięwzięcie zostało przewidziane na terenie P/U-7, tj. w oddaleniu od terenów zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie terenu P/U-8.

44) Złożono wniosek o usunięcie ścieżki rowerowej z terenu ZP-1. Stwierdzono, że ścieżkę rowerową należy ustalić w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Uwaga uwzględniona częściowo. Ścieżka rowerowa została przeniesiona w linie rozgraniczające drogi publicznej na fragmencie przebiegającym wzdłuż drogi. Na pozostałym odcinku pozostawiono bez zmian.

45) Złożono wniosek o zmianę kształtu przebiegu drogi KDD-3 z łukowatego na prosty łamany. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

46) Wniesiono o poszerzenie drogi KDD-3 z 10 m do 15 m. Wskazano, że tą drogą zakłada się ciężki transport do zakładu. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

47) Wniesiono o likwidację terenu ZP-1 i włączenie go do terenu P/U-8, z tym że w miejscu terenu zieleni ZP-1 ustalić szpalery zieleni izolacyjnej w granicach terenu P/U-8. Uwagi nie uwzględnia się. Teren zieleni urządzonej stanowi strefę buforową między terenami obiektów produkcyjnych, a terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej i projektowanymi usługowymi, a zarazem stanowi połączenie komunikacji pieszej między terenami zabudowy wielorodzinnej i terenami rekreacyjnymi (ZP-2).

48) Wniesiono o przeniesienie terenu KPP-1 w narożnik terenu MW/U-1. Uwagi nie uwzględnia się.

49) Zwrócono uwagę, że na terenie ZP-1 określono linie zabudowy kubaturowej, mimo iż ustalenia dla terenu ZP-1 nie przewidują zabudowy kubaturowej. Uwagi nie uwzględnia się. Na terenie ZP-1 nie ma na rysunku planu linii zabudowy. Uwaga bezzasadna.

50) Wniesiono o czytelne określenie granicy między terenem P/U-7 i P/U-8. Uwagi nie uwzględnia się. Tereny P/U-7 i P/U-8 rozdzielone są linią rozgraniczającą. Brak podstaw prawnych do zastosowania innej formy rozgraniczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania.

51) Uznano, że należy określić warunki zagospodarowania terenu po likwidacji, przeniesieniu lub skablowaniu linii 110 kV. Uwaga uwzględniona częściowo. Teren pod linią WN 110 kV stanowi część terenu P/U-8 i zasady jego zagospodarowania zawiera § 27 uchwały. Natomiast uzupełniono zapis o nieobowiązywaniu strefy technicznej po skablowaniu lub likwidacji linii WN 110 kV.

52) Wskazano, że z ustaleń studium wynika, że drogi zbiorcze winny mieć szerokość min. 20 m, a lokalne min. 12 m i należy plan dostosować do wiążących ustaleń Studium. Uwagi nie uwzględnia się. Droga KDZ-1 ma szerokość 20 m, a drogi lokalne KDL mają minimum 12 m szerokości. Uwaga bezzasadna.

53) Wniesiono, by ustalić, że odbiornikiem wód deszczowych i lokalnych oczyszczalni ścieków jest rów A i rzeka Czarna. Uwaga uwzględniona częściowo. Wskazano rzekę Czarna jako odbiornik wód deszczowych i roztopowych oraz oczyszczonych wód z lokalnej oczyszczalni dla terenu P/U-7 i P/U-8

54) Wniesiono, by określić źródło zasilania obszaru planu w gaz (magistrale). Uwagi nie uwzględnia się. Zaopatrzenie w gaz odbywa się ze źródeł położonych poza obszarem objętym planem.

55) Wniesiono, by zgodnie ze Studium dopuścić możliwość zmiany ukształtowania terenów, w tym nadsypanie celem zabezpieczenia przed zalewaniem. Uwagi nie uwzględnia się. Plan nie zakazuje przedmiotowych działań.

56) Wniesiono, by nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów P/U-7 i P/U-8 były oddalone od granic terenu na odległość nie większą niż 10 metrów. Uwaga uwzględniona częściowo. Zmieniono linie zabudowy od innych terenów produkcyjnych. Natomiast przyjęte linie zabudowy od terenów mieszkaniowych i usługowych zabezpieczają wzajemne oddziaływanie zabudowy o różnym przeznaczeniu. Zwłaszcza, że na terenach P/U-7 i P/U-8 dopuszczono przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/101/15

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 28 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie 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, z późn. zm), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, 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 KDG, KDZ, KDL i KDD;

3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną 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), 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.