

**INSTYTUT
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA
– IGPIM –**



**INSTITUTE
OF SPATIAL MANAGEMENT
AND HOUSING
– ISEH –**

ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa 45, Targowa Street, 03-728 Warsaw, Poland
telefon: (22) 619 13 50 phone: (48 22) 619 13 50
fax: (22) 619 24 84 e-mail: igpim@igpim.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC NADMEŃSKIEJ I WYGONOWEJ W KOBYŁCE

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZAJĄCY:

Burmistrz Miasta Kobylka

WYKONAWCA:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Justyna Węclevska

Warszawa, 2016

UCHWAŁA Nr/...../16
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr XLI/427/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce, 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 rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

§ 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) strefa E ochrony ekspozycji,
 - f) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - g) wymiary w metrach,
 - h) rów odwadniający do przebudowy;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) drogi poza granicami planu,
 - b) granica aglomeracji Wołomin,
 - c) lasy ochronne.

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

- 1) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostokątnym liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, lub najwyższej położonego punktu, lub krawędzi przekrycia dachowego;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana

powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, 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;
- 6) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, 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;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 9) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 51% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 51% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 49% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) 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;

- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność człowieka związaną z obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 13) 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;
- 14) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MN/U;
- 3) teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem – U;
- 4) tereny rowu odwadniającego oznaczone symbolem – W;
- 5) lasy oznaczone symbolem – ZL;
- 6) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem – KS;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 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 tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i nośników informacyjnych:
 - a) dopuszcza się umieszczenie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
 - w formie wolnostojących tablic, o maksymalnej powierzchni do 3 m², przy zachowaniu wskaźnika jedna tablica na jednej działce budowlanej,
 - na budynkach, do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru, o powierzchni nie przekraczającej 3 m²,
 - realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza;
 - b) zakazuje się umieszczania szyldów:
 - w formie bannerów,
 - jako reklam remontowych,

- na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach balkonów, loggi i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się umieszczania innych niż szyldy, tablic i urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się umieszczenie nośników informacyjnych, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,
 - e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, na terenach dróg, w lasach oznaczonych symbolem ZL, terenach wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS,
 - f) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych widocznych z jedni przez kierującego pojazdem pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) określeniu zasad w zakresie realizacji ogrodzeń, od strony dróg:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD oraz terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW w liniach rozgraniczających terenów z którymi styka się grodzona nieruchomość, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) wysokość ogrodzenia – maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) 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,
 - d) 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - 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, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,

- b) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
 - c) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - d) ustala się ochronę wód podziemnych będących w zasięgu izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:
 - 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,
 - e) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami MN/U oraz MW/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - f) 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 tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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,
- 3) lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej na następujących warunkach:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U, U oraz KS na zapleczu działki budowlanej lub na budynkach, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji na pozostałych terenach objętych planem.

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

- 1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu strefę E ochrony ekspozycji;
- 2) w granicach strefy E ochrony ekspozycji ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych zaburzających dominację bryły Bazyliki Świętej Trójcy w krajobrazie.

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew;
- 3) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych w obszarach zabudowanych;
- 4) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni o funkcji publicznej 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.

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

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc 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.

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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 m² włącznie oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

- 3) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 3 miejsca.
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.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi tak aby ich wielkość nie przekraczała 3 m;
- 3) wzdłuż terenów rowu odwadniającego oznaczonych symbolem W lokalizacja ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m, z wyłączeniem działki numer ewidencyjny 12 obręb 08.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się na terenach MN/U położonych poza zasięgiem aglomeracji Wołomin odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy 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) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) lokalizacja 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, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się napowietrzne sieci elektroenergetyczne na zasadzie kontynuacji linii napowietrznych położonych poza granicami planu oraz remonty lub przebudowy istniejących sieci napowietrznych,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych,
 - e) lokalizacja 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) lokalizacja 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 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ograniczenia ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcję usługową nieuciążliwą dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej zabudowy usługowej z możliwością jej remontów, nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy,
 - c) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsce rekreacyjne i plac zabaw dla dzieci na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się na potrzeby budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych oraz istniejącego budynku usługowego realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojazdów i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
 - e) zakazuje się samodzielnej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
 - 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 – 0,3,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub mieszkalno-usługowego – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - m) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego – 18 m,
 - n) maksymalna wysokość budynku usługowego – 10 m,
 - o) dachy:
 - wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 30°, 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, 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 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 – 3500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 40° do 140°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3500 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 oraz z drogi publicznej, stanowiącej przedłużenie ul. Nadmeńskiej, znajdującej się poza granicami planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – w formie wolnostojącej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinne, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – 10 m,
 - k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 5 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie, we wszystkich formach, o kącie nachylenia do 10°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska 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 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,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - od strony drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 – 30 m,
 - dla pozostałych terenów – 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 120°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu MN/U-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu MN/U-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- c) dla terenu MN/U-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2 oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW-1 i KDW-2 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) dla terenu MN/U-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- e) dla terenu MN/U-5 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-3 i KDD-4 oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu (ul. Wygonowej) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- f) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-6, MN/U-7:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – w formie wolnostojącej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – 10 m,
 - l) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 5 m,
 - m) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie, we wszystkich formach, o kącie nachylenia do 10°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska 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,
- n) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 18 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dla terenu MN/U-6 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu MN/U-7 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-3 i KDD-4 oraz z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość budynku usługowego – 13 m,
 - l) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – 6 m,
 - m) 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,
 - n) 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,
 - 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,
 - o) przy przebudowie, nadbudowie, zmianie sposobu użytkowania lub remontach istniejącej zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1800 m²,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu (ul. Wygonowej) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-2,
 - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS-1**:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty obsługi komunikacji samochodowej – zabudowa garażowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa garażowa – szeregowa,
 - b) dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego jednoprzestrzennego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w granicy działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się realizację niezbędnych dojazdów i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku garażowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - k) maksymalna wysokość budynku garażowego – 8 m,
 - l) dla zabudowy garażowej w formie szeregowej wysokość budynków musi być taka sama dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy,
 - m) dachy:
 - dachy płaskie, lub jednospadowe, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze szarym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - forma i kąt nachylenia połaci dachowych, pokrycie oraz kolorystyka dachów muszą być jednakowe dla wszystkich segmentów na przedmiotowym terenie,
 - n) 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,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na przedmiotowym terenie,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
 - o) dopuszcza się zewnętrzną obudowę budynku parkingu częściową lub ażurową;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki budowlanej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 poprzez teren MW/U-1 oraz z drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rów odwadniający pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu,
 - c) dopuszcza się przebudowę rowu odwadniającego pod warunkiem zachowania jego ciągłości,
 - d) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-3 i KDD-4, oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-2;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, oraz zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - b) ustala się zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających las,
 - c) prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 22. 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 – od 20 m do 22 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 § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;
- 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 § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4:

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – o zmiennej szerokości od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla dróg oznaczonych symbolami KDD-3 i KDD-4 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wykonanie placu manewrowego na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem KDD-3 o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) przejścia i przejazdy przez rów odwadniający w drodze oznaczonej symbolem KDD-3 z zachowaniem ciągłości i drożności cieku,
 - d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - e) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - g) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
 - h) 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 § 12;

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

§ 25. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-1 i KDW-2:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – 4,5 m zgodnie z rysunkiem planu, wg. stanu istniejącego,
 - b) ustala się zakaz przegradzania dróg oraz wygradzania drogi KDW-2 od strony rowu odwadniającego oznaczonego symbolem W-1;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 26.1.** 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.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 14 maja 2014 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/427/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce.

Obszar objętym opracowaniem jest położony w centralnej części miasta Kobyłka i zajmuje powierzchnię około 19,4 ha. Większość obszaru wskazanego do sporządzenia planu, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w zachodniej części obszaru opracowania, objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka (Uchwała nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 25, poz. 835 z dnia 06.02.2004 r.)

Zgodnie z ustaleniami ww. planu analizowany teren jest położony na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych, lasu oraz obsługi komunikacyjnej – dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce” ww. plan wymaga uaktualnienia i dostosowania do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Zgodnie z aktualnie obowiązującą zmianą studium zmieniony został przebieg drogi publicznej klasy zbiorczej – ul. Kordeckiego. Sporządzenie planu miejscowego na wnioskowany teren pozwoli na określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jakie należy uwzględnić przy projektowaniu inwestycji. Ponadto, należy dostosować układ komunikacyjny w tym terenie do planowanej zmiany przebiegu ul. Kordeckiego.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r.), obszar opracowania znajduje się na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem MN, mieszkaniowych wielorodzinnych z

dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem MW oraz wód powierzchniowych oznaczonych symbolem W.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium.

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. studium, a zarazem stanowi kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Kobyłka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach do, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, z których w całości uwzględnił Burmistrz Miasta Kobyłka, a częściowo.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. 2016 poz. 353). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 27 sierpnia Uchwałą Nr XLVI/463/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2010-2014 stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujący na większości przedmiotowego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka został uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i pomimo, że obecne przepisy zachowują ich ważność, uznano go za zdezaktualizowany.

Z ww. analizy wynika, że wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i znaczna jej zmiana w 2010 r. wprowadziło rozszerzony zakres przedmiotowy planów miejscowych. Przedmiotowy plan poprzez ograniczony zakres ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania oraz użyte, nieobowiązujące nazewnictwo oraz pojęcia nie będące w obecnym obiegu prawnym może utrudniać prawidłowe stosowanie prawa miejscowego oraz ocenę jego zgodności z obecnie obowiązującym studium miasta Kobyłka. Nieprecyzyjne prawo miejscowe stwarza możliwość dysharmonizowania przestrzeni miejskiej i tym samym zaburzenia ładu przestrzennego tej części miasta. Poza ww. zastrzeżeniami plan w części pozostaje w sprzeczności z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Przede wszystkim dotyczy to przeznaczenia niektórych terenów oraz przebiegu drogi zbiorczej – ul. Kordeckiego.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w związku z niewielkimi zmianami w stosunku do obowiązującego planu miejscowego północnej części Miasta Kobyłka, plan przedmiotowy przyniesie relatywnie niewielkie wpływy zarówno z podatków jak i z renty planistycznej, ale też ograniczy w znaczny sposób wydatki. Zmiany w układzie komunikacyjnym sprawiają, iż oszczędności związane z brakiem realizacji niektórych dróg będą znacznym udziałem w kosztach budowy nowych dróg. Ponadto, prognozuje się wpływ ze sprzedaży nieruchomości, która w poprzednim dokumencie była przeznaczona pod drogę publiczną, teraz natomiast położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

W zawiązku z powyższym zaleca się uchwalenie przedmiotowego planu z uwagi na korzyści ekonomiczne jakie może generować dla budżetu gminy (w okresie wieloletnim), a także ze względu na uporządkowanie układu komunikacyjnego oraz dostosowanie terenu do potrzeb i oczekiwań właścicieli nieruchomości.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.