

**UCHWAŁA NR XXVI/225/16
RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 10 października 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, z późn. zm.), 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 maja 2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 3 lutego 2014 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała 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 zwirowych, 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, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, 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 gródzona 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 postojowego 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 wydzielienia 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 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 wolno stojącej,
- 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) 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 wolno stojącej,
 - 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, 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.

§ 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, dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
 - c) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy, lub w formie wolno stojącej 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 – szeregową,
- 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 wydzielanie 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-2 i KDD-3, 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 drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – o zmiennej szerokości od 8 m do 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.

Przewodnicząca Rady Miasta
Kobyłka

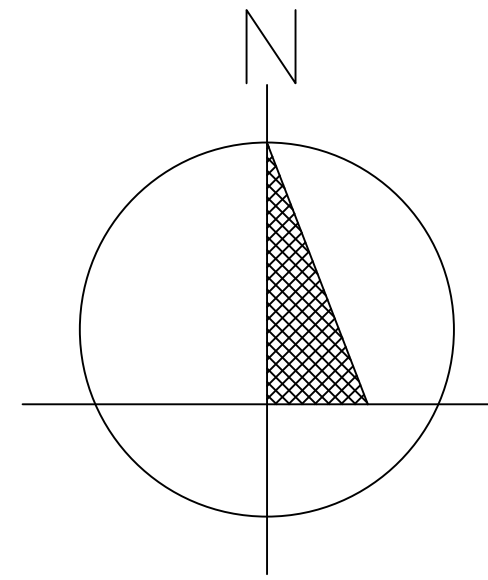
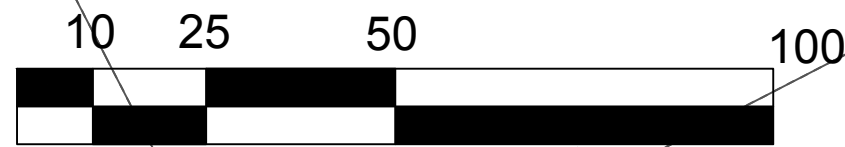
Ewa Jaźwińska



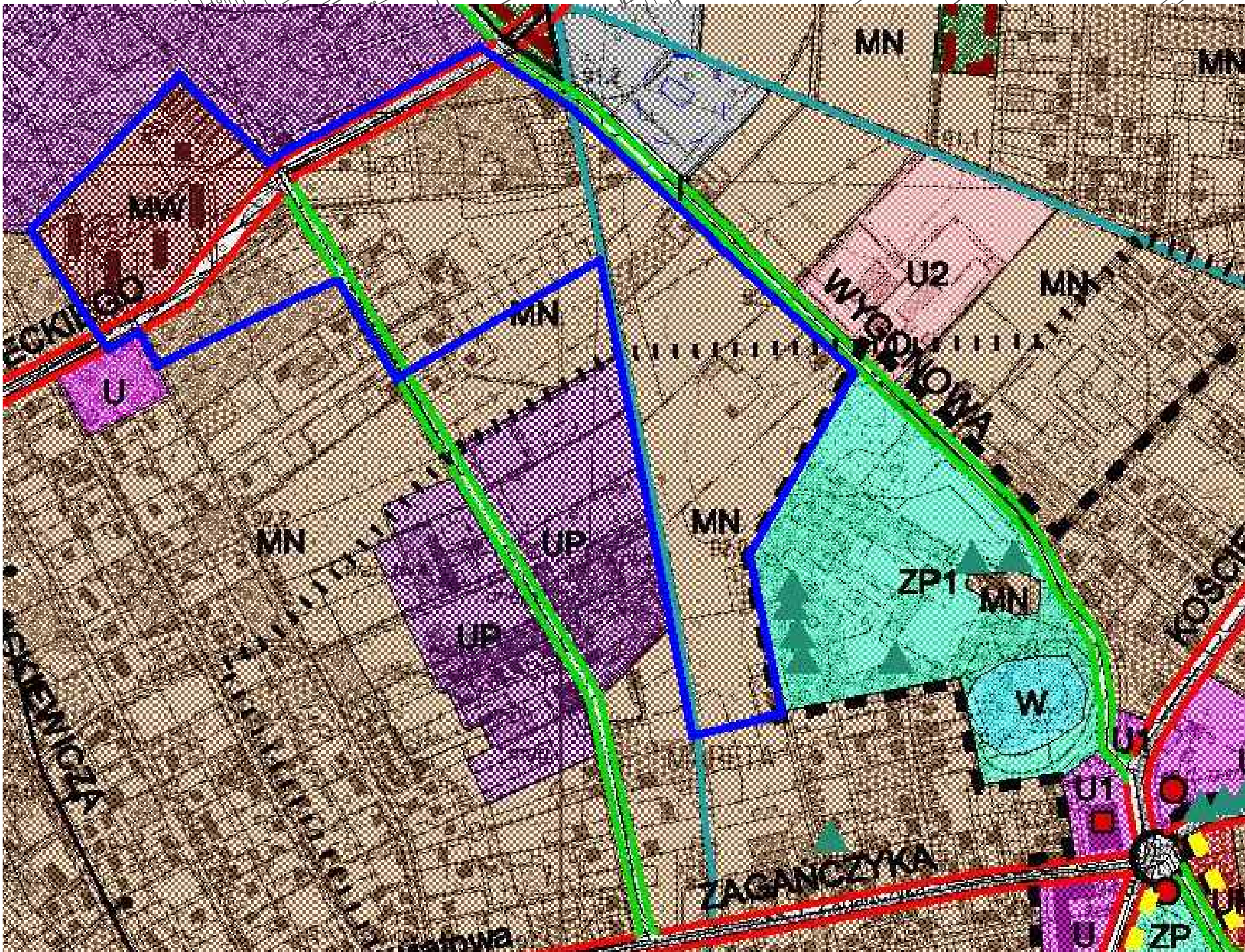
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC NADMEŃSKIEJ I WYGONOWEJ W KOBYŁCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/225/16
RADY MIASTA KOBYLKA Z DNIA 10. października 2016 r.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA KOBYLKA



— granica obszaru objętego planem

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- strefa E ochrony ekspozycji Bazyliki Świętej Trójcy
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- U tereny zabudowy usług nieuciążliwych
- KS teren obsługi komunikacji samochodowej
- W teren rowu odwadniającego
- ZL lasy
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- 20 wymiary (m)

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- - - droga poza granicami planu
- granica aglomeracji Wołomin
- lasy ochronne
- miejsca przebudowy rowu odwadniającego

Tytuł opracowania:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobylce
ETAP:	Uchwalenie
SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Miasta Kobylka ul. Woloska 1 05-230 Kobylka
WYKONAWCA:	Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Jagiellońska 45 03-728 Warszawa
OPRACOWANIE:	mgr inż. Justyna Włodarska
DATA:	26.09.2016 r. SKALA: 1:1000

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 2016 r. poz. 778 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 29 lipca 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r., w dniu 23 sierpnia 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 14 września 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce złożono dwie uwagi.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga uwagi następująco:

1) W dniu 12 września 2016 r. złożono uwagę dotyczącą:

a) sprzeciwu wobec zmiany usytuowania drogi oznaczonej symbolem KDD-4 wkraczającej na teren dawnej działki nr 38/3 obr. 008-08 oraz wnioszek o zakończenie drogi placem do zawracania na wysokości działki nr 38/5. Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Podstawowym celem właściwej struktury komunikacyjnej jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych wszystkich działek budowlanych. Zmiana usytuowania drogi wynika z uwzględnienia istniejącej zabudowy przy ul. Wygonowej. Aktualnie działki powstałe z podziału dz. nr 38/3 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej służebnością przejścia i przejazdu od ul. Wygonowej. Ww. służebność została wyznaczona w pasie o szerokości 5 m wzdłuż północno-zachodnich granic działek wnioskodawcy. Mając na względzie powyższe ww. pas terenu stanowiący faktyczny dojazd do nieruchomości został wykorzystany pod drogę publiczną. Ze względu na fakt, iż minimalna szerokość drogi wynosi 10 m, droga została symetrycznie wyznaczona po 5 m na działkach wnioskodawcy oraz nieruchomości sąsiedniej tj. dz. nr 37. Po analizie innych rozwiązań komunikacyjnych stwierdza się, że zaproponowany wariant w sposób równomierny zakłada obciążenia koniecznością przeprowadzenia drogi, która zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych do niej działek. Zarówno objętych uwagą, jak również po jej północnej stronie z ewentualnego podziału działki nr 37. Zmiana drogi na drogę „ślepa” jest sprzeczna z art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planowaniu przestrzennym należy uwzględnić walory ekonomiczne przestrzeni. Zamykanie przejazdu z ul. Wygonowej zaburza prawidłową strukturę układu komunikacyjnego oraz jest nieuzasadnione pod względem płynności ruchu drogowego oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- b) przesunięcia placu manewrowego drogi oznaczonej symbolem KDD-3 w głąb działki nr 92. Uwaga nie została uwzględniona. Plac do zawracania w całości zlokalizowany jest na działce nr 92, która nie stanowi własności osoby wnoszącej uwagę. Nie ma uzasadnionych przyczyn do zmiany jej położenia, gdyż jej lokalizacja nie narusza interesu prawnego wnioskodawcy. Jej przesunięcie w głąb działki nr 92 godzi w prawo własności właścicieli nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności.
- 2) W dniu 13 września 2016 r. złożono uwagę dotyczącą wniosku o likwidację dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD-3 oraz KDD-4 zaprojektowanych na działkach nr 36 oraz 37 obręb 08. Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Podstawowym celem właściwej struktury komunikacyjnej jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych wszystkich działek budowlanych. Drogi KDD-3 i KDD-4 stanowią niezbędne minimum obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych w obszarze objętym planem. Ich lokalizacja umożliwia racjonalny podział działki nr 37, co jest zgodne z zasadą uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni określoną w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce, 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 2016 r. poz. 446) 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 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 ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. 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.

Uzasadnienie

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 z późn. zm.) 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 wynikające 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 określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.).

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 od 29 lipca 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23 sierpnia 2016 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Burmistrz Miasta Kobyłka nie uwzględnił żadnej z uwag.

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 z późn. zm.). 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 Uchwałę 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 sprawią, 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 związku 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.