UCHWAŁA NR XXXI/276/17
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 30 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka

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 z późn.zm.) 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 XXXVII/374/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem 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.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

7) dominanta urbanistyczna;

8) strefa ochronna wokół pomnika przyrody;

9) ścieżki rowerowe;

10) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

11) drzewa do zachowania;

12) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający indywidualne cechy architektoniczne, wyróżniający się w układzie zabudowy poprzez swoją kubaturę, albo wysokość, albo obie te cechy, któremu podporządkowane są inne elementy zagospodarowania terenu, pełniący rolę znaku identyfikującego miejsce w którym się znajduje;

2) drodze serwisowej – należy rozumieć drogę towarzyszącą drodze wojewódzkiej nr 634, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą zjazd do przyległych do niej działek budowlanych, pełniącą rolę drogi ogólnodostępnej;

3) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;

4) 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;

5) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar 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;

7) 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;

8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, 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;

9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

12) 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;

13) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

14) 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;

15) 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.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – MNL;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;

5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/U;

6) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – U;

7) teren usług kultu religijnego – UK;

8) tereny rowu odwadniającego – W;

9) lasy – ZL;

10) tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki – ZR;

11) tereny dróg publicznych klasy głównej – KDG;

12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ;

13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;

14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;

15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – KPJ;

16) tereny publicznych ciągów pieszych – CP.

17) Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny rowu odwadniającego oznaczone symbolem W jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią a także regulacji i utrzymywania wód.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:

a) w formie wolnostojących tablic, w tym w formie szyldów świetlnych i podświetlanych, o maksymalnej powierzchni do 3 m^2,

b) na budynkach, o powierzchni nie przekraczającej 3 m^2,

c) szyldy na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru, z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolem U umieszczania szyldów do linii okapu, lub górnej krawędzi elewacji,

d) dla obiektów usługowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem U w formie wolnostojących lub wkomponowanych w bryłę budynku obiektów przestrzennych takich jak: maszty, pylony, o wysokości maksymalnej do 12 m od poziomu terenu zawierające znak, logo lub nazwę przedsiębiorcy prowadzącego działalność na działce budowlanej, z ograniczeniem do jednego obiektu na jednej działce budowlanej,

e) lokalizacja obiektów wolnostojących na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) szyldy widoczne z jedni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych,

g) realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza;

2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, innych niż szyldy, na terenach oznaczonych symbolem U pod następującymi warunkami:

a) wyłącznie w formie wolnostojących obiektów budowlanych,

b) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej 6 m^2,

c) maksymalna wysokości do 6 m,

d) lokalizacja w pasie o szerokości 20 m od strony drogi publicznej z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

e) odległość między poszczególnymi obiektami nie może być mniejsza niż 50 m,

f) dopuszcza się reklamy świetlne i podświetlane,

g) tablice i urządzenia reklamowe widoczne z jedni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się umieszczenie nośników informacyjnych:

a) na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,

b) w formie słupów ogłoszeniowych o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,5 m i wysokości od 2,2 m do 3,5 m;

4) zakazuje się umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych, terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZR, terenach rowu odwadniającego oznaczonego symbolem W oraz terenach lasów oznaczonych symbolem ZL;

5) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się grodzenia terenów rowu odwadniającego oznaczonego symbolem W od terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych,

b) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z któ¬rymi styka się grodzona nieruchomość,

c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych – maksymalnie 1,8 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

d) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu odwadniającego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolem W,

e) zakazuje się grodzenie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem ZR,

f) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych oraz od rowów odwadniających ażurowe: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

g) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy,

h) na terenach oznaczonych symbolami MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN/U-34 oraz MN/U-35 ogrodzenia w formie:

- ażurowej bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
- wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
- z prześwitem o wysokości min. 10 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu umożliwiającym migrację dziko żyjących małych zwierząt.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń:

1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNL i MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) na terenach oznaczonych symbolem U pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek lub w wolnostojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, lub na zapleczu działki budowlanej, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,

3) na terenie oznaczonym symbolem UK pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek,

4) na terenach oznaczonych symbolami MW, MW/U pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek, lub na budynku o maksymalnej wysokości do 20 m od poziomu terenu,

5) na terenach oznaczonych symbolem ZR pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem lasów oznaczonych symbolem ZL, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 5 ust. 2,

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

3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,

4) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu 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.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,

c) 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 § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu oznaczonego symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U i UK dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

e) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamych 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) 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:

a) ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
- nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,

b) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać,

c) wskazuje się drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu.

d) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 55-68/22) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem CP;

2) lokalizowane obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.

2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;

2) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;

3) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej i nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowe i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;

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.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. W granicach lasów ochronnych wskazanych na rysunku planu - prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) ograniczenia ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą 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.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZR o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustala się, że budynki mogą być sytuowane od rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem W z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu.

3. Ustala się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, zgodnie z przebiegiem ich koryt wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przykrycia, lub przebudowy, lub przeniesienia, w tym w linie rozgraniczające drogi.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MN-3, MN-6, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, U-4, U-5, w odniesieniu do istniejących rowów odwadniających, dla których wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg ich koryt, ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowu;

2) w przypadku likwidacji rowu zakaz o którym mowa w pkt 1 przestaje obowiązywać,

3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi koryt rowów odwadniających wskazanych na terenach MN-3 i MN-6 do czasu ich przykrycia lub przeniesienia w linie rozgraniczające dróg.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG-1 (droga wojewódzka nr 634) stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny;

2) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG-2 (ul. Poniatowskiego) stanowi połączenie obszaru miasta z drogą wojewódzką nr 634 oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

3) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

4) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;

5) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniającą ich dostęp do dróg publicznych;

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

7) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;

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

2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że obsługa komunikacyjna działek budowlanych przyległych do drogi KDG-1 odbywa się za pośrednictwem drogi serwisowej, z dopuszczeniem zawartym w ust. 1 pkt 6.

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m^2 włącznie oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m^2;

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

3) dla obiektów administracyjnych minimum 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca;

4) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca;

5) dla hoteli, moteli, itp. minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 łóżek, ale nie mniej niż 2 miejsca;

6) dla banków minimum 40 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,

7) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, ale nie mniej niż 2 miejsca,

8) dla usług sakralnych minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, ale nie mniej niż 2 miejsca,

9) dla obiektu zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych minimum 1 miejsce postojowe na jednego mieszkańca,

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

11) dla usług kultury minimum 30 miejsc na 100 użytkowników równocześnie, ale nie mniej niż 2 miejsca, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych,

12) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca;

13) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

14) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

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

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 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) lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,

e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejska siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się na terenach MN i 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 kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dla terenów dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz 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 klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz 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,

k) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

3) wskazuje się istniejące rowy odwadniające, dla których ustala się:

a) przykrycie, remonty, przebudowy lub przeniesienie w linie rozgraniczające dróg pod warunkiem zachowania ciągłości systemu,

b) dopuszcza się ich włączenie do systemu kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) lokalizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

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

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

b) zachowuje się istniejącą napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji,

c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW-1:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,3,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 5 kondygnacji nadziemnych,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie 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,

k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej 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,

l) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niespełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przypadku remontu lub przebudowy istniejącej zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-14, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2 z możliwością jego przebudowy, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja usługowa nieuciążliwa wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

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

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, 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,

l) 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,
- 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 – 3500 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 50 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2 oraz drogi publicznej ul. Nadarzyn położonej poza planem, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13,

c) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych dla lokali usługowych w formie zatok postojowych w drogach publicznych bezpośrednio przyległych do terenu MW/U-1;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

k) 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 – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-3 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-11, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-3 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-11, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu MN-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3 oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dla terenu MN-5 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami KDZ-2 i KDZ-3 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-9 i KDD-10, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) dla terenu MN-6 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-9 i KDD-10, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) dla terenu MN-7 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-8 i KDD-9, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

h) dla terenu MN-8 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

i) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-9, MN-10, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

l) 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 – 800 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-9 ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-9,

b) dla terenu MN-10 ustala się obsługę komunikacyjną z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-8 i KPJ-9,

c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-11, MN-12, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

l) 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 – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-11 ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-7,

b) dla terenu MN-12 ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-7 oraz z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5 istniejącą drogą wewnętrzną na terenie MN/U-28,

c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenie MN-13 w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

l) 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 – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-13 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-6 i KDL-8 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-19 i KDD-20, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN-14 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-6 i KDL-8 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-20 i KDD-21, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN-15 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-6, KDL-7 i KDL-8 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-21, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu MN-16 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-6 i KDL-7 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-22, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-17, MN-18, MN-19, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

l) 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 – 800 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-17 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolami KDL-6 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-22 i KDD-23, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN-18 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolami KDL-6 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-23 i KDD-24, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN-19 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-23 i KDD-24, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenie MN-23 w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

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 – 1200 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 30 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN-20 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-8 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-24, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN-21 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-8 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-23 i KDD-24, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN-22 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-8 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-22 i KDD-23, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu MN-23 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-7, KDL-8 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-22, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNL-1, MNL-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

l) 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 – 1500 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 25 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MNL-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-15, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MNL-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-3 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-15, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MN/U-17, MN/U-18, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – 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) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,

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 – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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°,
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°,
- 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,

n) dla budynków wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN/U-1 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-2 i KPJ-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN/U-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-1 i KPJ-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN/U-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-2, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2 i KDD-3 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu MN/U-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-2, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4 i KDD-6 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dla terenu MN/U-5 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-4 i KPJ-5, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) dla terenu MN/U-6 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4 i KDD-5 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-6, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) dla terenu MN/U-7 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4, KDD-5, KDD-6, oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

h) dla terenu MN/U-8 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-2, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-6 i KDD-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

i) dla terenu MN/U-9 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-12 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-6 i KPJ-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

j) dla terenu MN/U-10 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4 i KDD-12 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-5, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

k) dla terenu MN/U-11 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-12 i KDD-13, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

l) dla terenu MN/U-12 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-12 i KDD-13, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

m) dla terenu MN/U-13 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-13 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-6, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

n) dla terenu MN/U-14 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-14 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-6, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

o) dla terenu MN/U-15 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-14 i KDD-15, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

p) dla terenu MN/U-16 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-3, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-15, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

q) dla terenu MN/U-17 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-3 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-15, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

r) dla terenu MN/U-18 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

s) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-19, MN/U-20, MN/U-21, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – 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) 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 – 0,05,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

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 zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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,

l) 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,

m) dla budynków wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN/U-19 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej położonej poza planem wzdłuż jego wschodniej granicy, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN/U-20 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8 oraz drogi publicznej położonej poza planem wzdłuż jego wschodniej granicy, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN/U-21 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-8 i KDD-9, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-22, MN/U-23, MN/U-24, MN/U-25, dla których ustala się:

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) 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 – 0,01,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego 3 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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,

l) 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 – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN/U-22 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3 oraz dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-2 i KDL-4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN/U-23 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3 oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu MN/U-24 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-3 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-17, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu MN/U-25 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-17 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-8 i KPJ-9, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z tym że zjazdy publiczne należy zapewnić wyłącznie z dróg KDZ-3 i KDD-17;

e) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-26, MN/U-27, MN/U-28, MN/U-29, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32, MN/U-33, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – 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) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,

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 – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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°,
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°,
- 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,

n) dla budynków wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

o) przy remontach i przebudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN/U-26 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-17 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-8 i KPJ-9, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z tym że zjazdy publiczne należy zapewnić wyłącznie z dróg KDL-5 i KDD-17,

b) dla terenu MN/U-27 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-3, oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego KPJ-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z tym że zjazdy publiczne należy zapewnić wyłącznie z drogi KDL-3,

c) dla terenu MN/U-28 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-3 i KDL-5, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-16 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego KPJ-7, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z tym że zjazdy publiczne należy zapewnić wyłącznie z dróg KDL-3 i KDL-5,

d) dla terenu MN/U-29 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-3 i KDL-5 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-16, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dla terenu MN/U-30 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-6 i KDL-8 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-19, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) dla terenu MN/U-31 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-18, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) dla terenu MN/U-32 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-18, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

h) dla terenu MN/U-33 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez drogę serwisową oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5 , na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

i) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-34, MN/U-35, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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,

l) 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,

m) dla budynków wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

n) przy remontach i przebudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN/U-34 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-18, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN/U-35 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2 oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-8, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, takie jak: handlu, gastronomii, biurowe, finansowe, kultury, zdrowia, rzemiosła usługowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy,

e) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

k) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

n) dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, 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,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% 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;
- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 7000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 7000 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 oraz drogi publicznej (ul. Nadarzyn) położonej poza granicami planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,
- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

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

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-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) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

e) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

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

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

n) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku mieszkalno-usługowego,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- dla budynków usługowych dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3 z dopuszczeniem zachowania istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ-1 poprzez teren MN/U-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

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

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U-3, U-4, U-5, U-6, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

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

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, 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,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% 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;

- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu U-3 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-2 i KDL-4 oraz drogi publicznej położonej poza planem wzdłuż jego wschodniej granicy, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu U-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez drogę serwisową oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenu U-5 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez drogę serwisową, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dla terenu U-6 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez drogę serwisową oraz drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,

- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

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

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U-7, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, takie jak: handlu, gastronomii, biurowe, finansowe, kultury, zdrowia, rzemiosła usługowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

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

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, 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,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% 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;
- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2 oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,
- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

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

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U-8, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, takie jak: handlu, gastronomii, biurowe, finansowe, kultury, zdrowia, hotelarstwa, rzemiosła usługowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

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

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

l) dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, 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,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% 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;
- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane,

n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów, przebudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez drogę serwisową, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,

- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sakralne,

b) uzupełniające: obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki sakralne – kościół oraz obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych - w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa realizowana wyłącznie w połączeniu z obiektem zamieszkania zbiorowego (plebania),

c) dopuszcza się w ramach budynku zamieszkania zbiorowego realizację funkcji usługowych, nieuciążliwych stanowiących działalność uzupełniającą dla głównej funkcji terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

f) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,

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

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku sakralnego – kościół - 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy dominanty urbanistycznej),

k) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych - 2 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek sakralny - kościół – 18 m,

- pozostałe obiekty – 12 m,

m) dopuszcza się w budynku sakralnym – kościół, realizację dominanty urbanistycznej o maksymalnej wysokości do 30 m od poziomu terenu, przy czym powierzchnia w obrysie zewnętrznym rzutu poziomego części budynku stanowiącej dominantę nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy budynku sakralnego,

n) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
- główne połacie dachu na budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych muszą posiadać jednakowy spadek,

o) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji :

a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-2 i KDL-4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 14;

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

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) tymczasowych obiektów handlowych związanych z imprezami okolicznościowymi,

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

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL 1, ZL-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarka leśną,

b) ustala się zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;

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

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - na warunkach określonych w § 13;

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

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZR 1, ZR-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, łąki pastwiska, nieużytki;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy na terenie ZR-1 z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz remontów,

c) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

d) zakazuje się grodzenia terenu,

e) dopuszcza się zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną jako część zagospodarowania związanego z przyległym terenem zabudowy;

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

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - na warunkach określonych w § 13;

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

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami W 1, W-2, W-3, W-4, W-5, W-6, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,

c) dopuszcza się umocnienie skarp,

d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego,

e) dopuszcza się realizację przejść pieszych wzdłuż rowów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi możliwości konserwacji rowu oraz wykonywania innych robót budowlanych związanych z utrzymanie lub przebudową urządzeń wodnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - na warunkach określonych w § 13;

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

§ 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 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) ustala się realizację drogi serwisowej dla obsługi komunikacyjnej przyległych działek budowlanych,

e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

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

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego

z dotychczasowym użytkowaniem oraz rozwiązań tymczasowych o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 6 niniejszej uchwały.

§ 40. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG-2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 21 m do 26 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) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,

e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

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

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

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – zmienna, od 16 m do 28 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) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDZ-2,

e) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-3,

f) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

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

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

§ 42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6, KDL-7, KDL-8, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - zmienna, od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - zmienna, od 9 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-4 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-5 - zmienna, od 11 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-6 - zmienna, od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-7 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-8 - 12 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 obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

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

§ 43. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23, KDD-24, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:
- dla dróg oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna, od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla dróg oznaczonych symbolami KDD-5, KDD-6, KDD-7 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – zmienna, od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-10 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-11 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-12 – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-13 – zmienna, od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-14 – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-15 – zmienna, od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-16 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-17 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-18 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-19 – zmienna, od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla dróg oznaczonych symbolami KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23, KDD-24 – 10 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) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

f) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

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

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

§ 44. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-4, KPJ-5, KPJ-6, KPJ-7, KPJ-8, KPJ-9, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-4, KPJ-5, KPJ-6 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-7 - zmienna, od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-8 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-9 - zmienna, od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wykonanie placu manewrowego dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-8 zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

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

§ 45. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami CP-1, CP-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem CP-1 - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem CP-2 – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się nawierzchnie utwardzone ciągów pieszych, w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej,

c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,

d) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów,

e) ustala się nakaz realizacji oświetlenia wzdłuż ciągów pieszych;

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

Rozdział 15.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 46. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNL, MN/U, MW, MW/U, U, UK, stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 47. 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 POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA

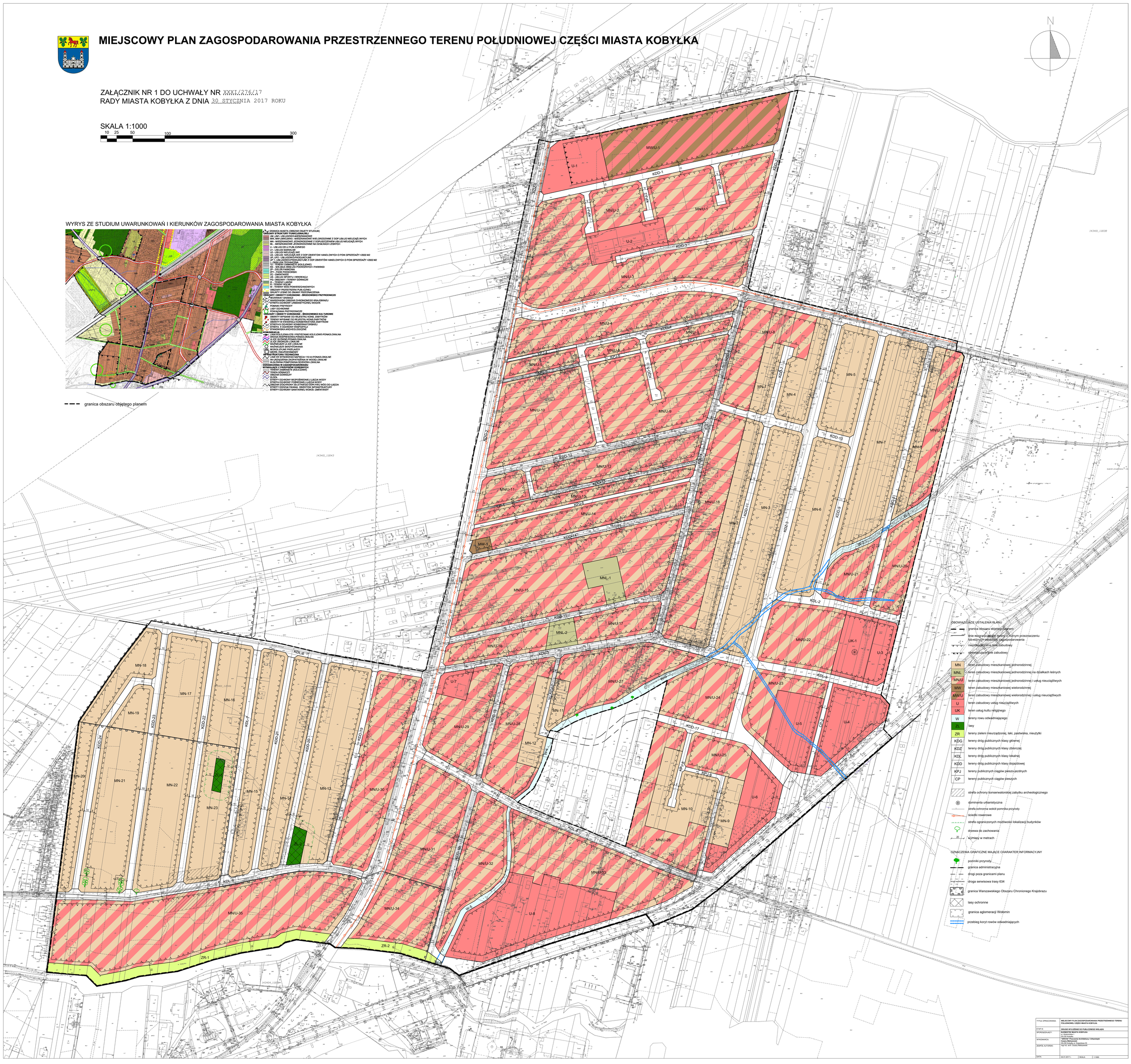
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/276/17
RADY MIASTA KOBYŁKA Z DNIA 30 STYCZNIA 2017 ROKU

SKALA 1:1000

10 25 50 100 300

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA KOBYŁKA

granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/276/17

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 30 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka

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 południowej części Miasta Kobyłka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 16.06.2016 r. do 15.07.2016 r., w dniu 28 czerwca 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 1 sierpnia 2016 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka złożono dziesięć uwag.

2. Rada Miasta Kobyłka podtrzymuje stanowisko Burmistrza Miasta Kobyłka o uwzględnieniu dwóch uwag.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 12 lipca 2016 r. złożono sprzeciw wobec zaplanowanemu rozwiązaniu rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634 na działkach 86/9, 87/9, 88/8 i 89/9 obr. 45. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., droga wojewódzka nr 634 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym o klasie drogi głównej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto, w przedmiotowym zakresie projekt planu został uzgodniony z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie, w ramach którego został określony zakres niezbędnego zasięgu skrzyżowania w rejonie przedmiotowych nieruchomości. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

2. W dniu 12 lipca 2016 r. złożono protest w związku z planowaną rozbudową ulicy Nadarzyńskiej. Wniosek o przeprojektowanie drogi w taki sposób, aby jej przebieg nie powodował tak dużych strat powierzchni działki nr 93 obr. 45. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., droga wojewódzka nr 634 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym o klasie drogi głównej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Poszerzenie drogi stanowi warunek uzgodnienia projektu planu przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie. Ponadto, lokalizacja drogi KDZ-3 wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz stanowi kontynuację decyzji planistycznych z dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

3. W dniu 20 lipca 2016 r. złożono uwagę wskazującą na zaistniałą rozbieżność pomiędzy przestrzennymi rozwiązaniami przedmiotowego planu, a rozwiązaniami przyjętymi w obecnie przygotowywanej wersji projektu rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634. Rozbieżność polega na innej lokalizacji skrzyżowania, zapewniającego połączenie ww. drogi z układem wewnętrznym zachodniej części miasta Kobyłka. Uwagi nie uwzględnia się. Projekt planu w zakresie rozwiązań komunikacyjnych jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r. Ponadto lokalizacja przedmiotowego skrzyżowania wynika z dotychczas obowiązującego planu miejscowego na podstawie którego jest realizowany układ komunikacji wewnętrznej osiedla. Biorąc pod uwagę stan własności, dotychczas dokonane przekształcenia geodezyjne na podstawie obowiązującego planu, utrwalony wieloletni stan prawny determinujący zagospodarowanie działek w oparciu o wyznaczony w planie układ komunikacyjny, uwaga nie może być uwzględniona. Aktualnie obowiązujące dokumenty planistyczne (mpzp osiedla Kobylak-Turów oraz SUiKZP miasta Kobyłka) oraz przedmiotowy projekt planu w tym zakresie posiada pozytywne uzgodnienia Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

4. W dniu 28 lipca 2016 r. złożono następujące uwagi:

1) Dla terenu U-1 postulat o:

a) dopuszczenie na terenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej,

b) zmniejszenie odległości obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Poniatowskiego,

c) zmniejszenie odległości linii zabudowy od strony Nadarzyn z 9 m do 5 m oraz od strony południowej, od ulicy KDD-1 z 5 do 3 m,

d) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 60%,

e) dopuszczenie realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji,

f) możliwość podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 15 m co pozwoli na realizację budynków o wysokości 4 kondygnacji z dachami spadzistymi,

g) dopuszczenie do tworzenia nowych działek o pow. 2000 m^2,

h) dopuszczenie do podziału na działki o szerokości frontu 20 m zamiast proponowanych w projekcie mpzp 50 m.

2) Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu MW/U-1 wniosek o:

a) dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej w formie obiektów wolnostojących,

b) zmniejszenie odległości linii zabudowy od strony ulicy z 9 m do 5 m oraz od strony południowej z 5 m do 3 m,

c) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 60%,

d) dopuszczenie realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji,

e) możliwość podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 15 m co pozwoli na realizację budynków o wysokości 4 kondygnacji z dachami spadzistymi,

f) dopuszczenie do tworzenia nowych działek o pow. 1000 m^2,

g) dopuszczenie do podziału na działki o szerokości frontu 20 m zamiast proponowanych w projekcie mpzp 50 m.

3) Ponadto postulat o:

a) zmniejszenie wymaganej w projekcie mpzp liczby miejsc postojowych do bilansowania miejsc postojowych z 1,5 m.p./1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m2 włącznie oraz 2 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m2 do poziomu 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m2 włącznie oraz 1.3 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m2,

b) zmniejszenie szerokości linii rozgraniczających ul. Nadarzyn od strony południowej czyli właśnie dz. nr ew. 3/2.

4) Uwagę uwzględnia się częściowo w sposób następujący:

Uwagi w punkcie 1:

a) nieuwzględniona – treść uwagi pozostaje w sprzeczności z uwagą w punkcie 2 lit. a – wnioskodawca zamierza realizować wolnostojącą zabudowę usługową – w planie następuje doprecyzowanie lokalizacji usług i zabudowy wielorodzinnej, która pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy,

b) nieuwzględniona - linia zabudowy nawiązuje do obiektów usługowych po przeciwnej stronie torów kolejowych i umożliwia realizację miejsc postojowych dla obsługi obiektu usługowego,

c) uwzględniona częściowo - zbliżono linię zabudowy na 5 m od ul. Nadarzyn i KDD-1, co pozwala na zachowanie zgodnej z przepisami odległości od krawędzi jezdni,

d) uwzględniona,

e) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,

f) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,

g) nieuwzględniona - mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego w planie ustala się kompleksowe, jednorodne zagospodarowanie działki usługami,

h) nieuwzględniona - mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego w planie ustala się kompleksowe, jednorodne zagospodarowanie działki usługami,

Uwagi w punkcie 2:

a) nieuwzględniona - treść uwagi pozostaje w sprzeczności z uwagą w punkcie 1 lit. a – wnioskodawca zamierza realizować wolnostojącą zabudowę usługową – w planie następuje doprecyzowanie lokalizacji usług i zabudowy wielorodzinnej, która pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy,

b) uwzględniona częściowo - zbliżono linię zabudowy na 5 m od ul. Nadarzyn i KDD-1, co pozwala na zachowanie zgodnej z przepisami odległości od krawędzi jezdni,

c) nieuwzględniona – mając na względzie pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., uwagę uznaje się za nieuzasadnioną,

d) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,

e) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,

f) nieuwzględniona - rozdrobnienie nieruchomości niesie ryzyko zaburzenia ładu przestrzennego tak eksponowanego miejsca, zwłaszcza poprzez realizację zabudowy w układzie grzebieniowym, co pogarsza ekspozycję i dostęp do lokali usługowych w parterach budynków wielorodzinnych,

g) nieuwzględniona - rozdrobnienie nieruchomości niesie ryzyko zaburzenia ładu przestrzennego tak eksponowanego miejsca, zwłaszcza poprzez realizację zabudowy w układzie grzebieniowym, co pogarsza ekspozycję i dostęp do lokali usługowych w parterach budynków wielorodzinnych.

Uwagi w pkt 3:

a) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,

b) nieuwzględniona - ul. Nadarzyn położona jest poza granicami planu – uwaga bezprzedmiotowa.

5. W uwadze z dnia 29 lipca 2016 r. w związku z projektem budowy szerokiej ulicy Orląt Lwowskich, budową nowej ulicy prostopadłej do ulicy Sikorskiego w kierunku wschodnim tworzącej niemal przedłużenie ulicy Rozwadowskiego o szerokości 10 m, przechodzącej prawie w całości po naszej działce zawarto propozycja ugody pod warunkiem 100% wymiany utraconych terenów na działkę – działki budowlane. Uwagi nie uwzględnia się. Żądanie podlega art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsekwencje prawne i tryb uzyskania rekompensaty może nastąpić po uchwaleniu planu. Tym samym żądanie wykracza poza procedurę sporządzania planu.

6. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono wniosek o zmianę przebiegu drogi KDZ-2 zgodnie z przedłożonym w formie załącznika projektem „Zmiana projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu południowej części miasta Kobyłka". Uwagi nie uwzględnia się. Przedłużenia ul. Orląt Lwowskich do ul. ks. Józefa Poniatowskiego wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zaplanowany przebieg drogi stanowi kontynuację istniejącej ul. Orląt Lwowskich. Po rozważeniu wariantu przedstawionego przez wnioskodawców stwierdza się, że wprowadzenie zmiany wiąże się z nieuzasadnioną ingerencją w nieruchomości sąsiednie, a samo rozwiązanie wpływa na pogorszenie rozwiązania komunikacyjnego wjazdu na skrzyżowanie z ul. Sikorskiego oraz nie uwzględnia aktualnego przebiegu ul. Orląt Lwowskich. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

7. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono uwagi o następującej treści:

1) Droga powiatowa ulica Poniatowskiego powinna zostać w obecnej klasie zbiorczej.

2) Pozostawienie skrzyżowania z torami kolejowymi w formie tunelu w osi ulic powiatowych Napoleona i Poniatowskiego.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Na odcinku od przedłużenia ul. Orląt Lwowskich do torów kolejowych w planie miejscowym droga ma klasę zbiorczą – w tej części uwaga bezzasadna. Na pozostałym odcinku w w planie droga ma klasę główną zgodnie z obowiązujący Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z 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.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Skrzyżowanie ul. Poniatowskiego z torami znajduje się poza granicami planu. Uwaga bezprzedmiotowa.

8. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono wniosek o sporządzenie Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka na podstawie aktualnych danych dotyczących środowiska. Uwagi nie uwzględnia się. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na podstawie aktualnych, na dzień przystąpienia do uzgodnień dostępnych danych i dokumentów. Aktualizacja dokumentów charakteryzujących środowisko przyrodnicze wykracza poza procedurę sporządzania planu. Ponadto, stwierdza się, że przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym opiniowaniu przez właściwe w sprawie organy.

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

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 14.10.2016 r. do 16.11.2016 r., w dniu 27 października 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 1 grudnia 2016 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka złożono 8 uwag.

§ 6. Rada Miasta Kobyłka uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 25 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą wniosek o zaprojektowanie dojazdu od ul. Sikorskiego do działki nr 32/3 obr. 44 położonej w Kobyłce. Uwagi nie uwzględnia się. Według aktualnego stanu przedmiotowa, zabudowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ul. Poniatowskiego. Budynki na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są w odległości min. 6 m od północnej granicy działki. Na podstawie wniosku z dnia 28.02.2014 r., uzupełnionego 31.03.2014 r. w trakcie procedury sporządzania planu przewidywano przedłużenie drogi oznaczonej symbolem KDD-3 zapewniającej obsługę komunikacyjną od strony ul. Sikorskiego. Wobec stanowiska Wnioskodawczyni wyrażonego w piśmie z dnia 22.10.2016 r. zgodnie z jej wolą zlikwidowano przedmiotowy odcinek drogi. W ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Wnioskodawczyni nie złożyła uwagi w tym zakresie. W ramach drugiego wyłożeniu do publicznego wglądu jedynie zachodni fragment przedmiotowej działki położony przy ul. Poniatowskiego podlegał ponownemu wyłożeniu z uwagi na zmianę przebiegu linii zabudowy. Pozostała część działki, w tym nieruchomości położone przy drodze KDD-3 nie były przedmiotem ponownego wyłożenia. Tym samym stwierdza się, że przedmiot uwagi nie dotyczy obszaru podlegającego drugiemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Ponadto, z uwagi na istniejące zagospodarowanie działki oraz ustalenia planu stwierdza się, że nieuwzględnienie uwagi nie uniemożliwia podziału przedmiotowej działki.

2. W dniu 25 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działek nr 1 i 65 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze WOCHK z 1200 m^2 na 600 m^2 dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m^2 dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków. Uwagi nie uwzględnia się. Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

3. W dniu 29 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działki nr 2 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze WOCHK z 1200 m^2 na 600 m2 dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m^2 dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków. Uwagi nie uwzględnia się. Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

4. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działki nr 3 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze WOCHK z 1200 m^2 na 600 m^2 dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m2 dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków. Uwagi nie uwzględnia się. Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

5. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono wniosek dotyczący nieruchomości o nr 81 i 82 w obrębie 44 w zakresie:

1) zmiany projektu ulicy Sikorskiego poprzez odjęcie własności w jednakowej ilości po obu stronach ulicy, aby plan nie był sporządzony z pokrzywdzeniem właścicieli działek znajdujących się przy tej ulicy,

2) przeprowadzenia poszerzenia drogi z wykorzystaniem nieruchomości znajdujących się po przeciwnej stronie ulicy Sikorskiego,

3) przy określaniu planu zagospodarowania pominięto okoliczność, iż właściciele działki nr 81 i 82 są już pozbawieni nieruchomości na rzecz ulicy Sikorskiego o szerokości około 2,5 m,

4) kierowania się zasadą uprzywilejowania dla osób związanych z władzami Urzędu Miasta Kobyłka i zaniechania odjęcia własności z działek o numerach 5/1, 5/2, 5/3 oraz działek o nr budynków 25, 27, 29 znajdujących się po przeciwnej stronie,

5) zmiany projektu ulicy Sikorskiego poprzez ujednolicenie jej szerokości na całej długości ulicy, bowiem obecny projektowany plan przewiduje na odcinku długości około kilometra 10 zmian jej szerokości,

6) ul. Ułanów – poszerzenia ulicy zgodnie z jej klasą, obecnie obowiązujący plan przewiduje jej szerokość 11 metrów,

7) przywrócenia, (zaniechania) zmiany klasy ul. Poniatowskiego.

Uwag nie uwzględnia się. Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

6. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono wniosek do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka w zakresie:

1) rzetelnego wykonania oceny oddziaływania na środowisko planowanego układu drogowego,

2) wykonania rzetelnej oceny wpływu na środowisko terenów oznaczonych jako MNU-35, znajdujących się po południowej stronie ulicy Dobrzańskiego-Hubala,

3) ocena wpływu na środowisko wyłożonego projektu planu miejscowego powstała niezgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r.

Uwag nie uwzględnia się. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na podstawie aktualnych, na dzień przystąpienia do uzgodnień dostępnych danych i dokumentów. Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym opiniowaniu przez właściwe w sprawie organy. Ponadto, stwierdza się, że układ drogowy oraz obszar w rejonie ul. Hubala oznaczony symbolem MN/U-35 nie podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

7. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono następujące uwagi do powtórnie wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka:

1) należy zaplanować taką samą szerokość linii rozgraniczających na przebiegu planowanych dróg dojazdowych,

2) należy wskazać środki, z których Urząd Miasta przeprowadzi procedurę wywłaszczenia oraz wykupi działki przeznaczone pod planowane drogi,

3) należy równomiernie rozłożyć wywłaszczenie części działek na poczet zaplanowanych dróg na właścicieli posesji po obu stronach drogi,

4) nie należy zabudowywać korytarza ekologicznego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

5) należy dostosować wyłożony projekt planu do założeń dotyczących rozwoju miasta, ochrony zdrowia mieszkańców i ochrony środowiska, zawartych w innych wytworzonych przez Urząd Miasta dokumentach, zatwierdzonych uchwałami Rady Miasta.

Uwagi nr 1 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszarów dróg nieobjętych drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwagi nr 2 nie uwzględnia się. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały. W pozostałej części uwaga wykracza poza zakres planu.

Uwagi nr 3 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszarów dróg nieobjętych drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwaga nr 4 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszaru nieobjętego drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwaga nr 5 nie uwzględnia się. Projekt planu nie narausza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej

w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., którego założenia są zgodne z celami określonymi w innych dokumentach strategicznych Miasta.

8. W dniu 8 grudnia 2016 r. złożono uwagę stanowiącą protest przeciwko wprowadzeniu na działce nr 32/2 obr. 44 jakichkolwiek prac związanych z podziałem nieruchomości oraz na jej podział. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka osiedle Kobylak-Turów zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z 20 kwietnia 1999 roku planowana docelowa linia rozgraniczająca ul. Poniatowskiego – drogi klasy zbiorczej, przebiega częściowo po działce nr 32/2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Kobyłka za obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości (w tym fragment przewidywany pod drogę klasy zbiorczej).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/276/17

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 30 stycznia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka, 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 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;

2) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ-2, KDZ-3, KDL i KDD oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;

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

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 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 oraz 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 2016 r. poz. 1870, 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 30 grudnia 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/374/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka. Obszar objęty opracowaniem jest położny w południowej części miasta Kobyłka i zajmuje powierzchnię około 104 ha. W jego granicach obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: • Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka osiedle Kobylak-Turów zatwierdzony uchwałą Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z 20 kwietnia 1999 roku, • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Poniatowskiego i ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Kobyłce zatwierdzony uchwałą Nr XXVI/283/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 listopada 2008 roku. Zgodnie z ustaleniami ww. planów analizowany teren jest położony w kompleksach: zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, rzemiosła produkcyjnego i drobnej wytwórczości wraz z funkcją mieszkaniową oraz strefie zagospodarowania ekstensywnego. 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 południowej części Miasta Kobyłka" ww. plan wymaga dostosowania do potrzeb właściwego zagospodarowania terenu zgodnego z polityką przestrzenną Miasta Kobyłka oraz uaktualnienia zapisów do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Zgodnie z aktualnie obowiązującą zmianą studium przybyło terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, jak również pojedynczych działek leśnych w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, które przewidziane są do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Nowy plan miejscowy pozwoli na dostosowanie układu komunikacyjnego do rozwiązań wynikających z modernizacji linii kolejowej jak i planowanych inwestycji na terenie miasta oraz umożliwi uwzględnienie wniosków mieszkańców. 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. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.), obszar opracowania znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: • MN – tereny mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, • MW1 – tereny mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, • ML – tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych, • U1 – tereny usług sakralnych, • U2 – tereny usług nieuciążliwych, • R – tereny rolne. Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawa 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. Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano z uwzględnieniem zasad wynikających z położenie części obszaru

w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania lasów ochronnych oraz przebiegu wzdłuż południowej granicy planu rzeki Długiej. Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Odległość od granicy lasu określa § 271 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) z możliwością uzyskania odstępstwa w trybie określonym w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290, z późn. zm.). Przy czym należy wziąć pod uwagę, że na działce nr 10/5 grunt leśny ma powierzchnię mniejszą niż 0,10 ha i w myśl art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r., poz. 2100 z późn. zm.) ww. grunt nie stanowi lasu. Biorąc pod uwagę, że odległość budynków od granicy lasu wraz z trybem uzyskania zgody na jej zmniejszenie określają przepisy odrębne. W planie wskazano strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków oraz zawarto stosowne regulacje. 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, 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. z 2016 r. poz. 353, 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 16.06.2016 r. do 15.07.2016 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 28 czerwca 2016 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło dziesięć uwag, z których dwie w całości uwzględnił Burmistrz Miasta Kobyłka. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie niezbędnych uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W dniach od 14.10.2016 r. do 16.11.2016 r. projektu planu we fragmentach podlegających zmianie ponownie został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 27 października 2016 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło osiem uwag, z których żadna nie została uwzględniona. 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. z 2016 r. 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 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 osiedla Kobylak-Turów 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 przestrzenni miejskiej i tym samym zaburzenia ładu przestrzennego tej części miasta. Poza ww. zastrzeżeniami w swojej znacznej części pozostaje w sprzeczności z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Przede wszystkim dotyczy to przeznaczenia części terenów rolnych, które o obecnie obowiązującym studium wskazano na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasad zagospodarowania na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy. Ponadto, zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Miasta oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu umiarkowanie niekorzystna dla Miasta Kobyłka. Największy wpływ na dochód Miasta ma renta planistyczna. Jednak trzeba mieć na uwadze, że szacunki zakładane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu to 50. procentowy obrót

nieruchomościami. W związku z powyższym wpływy z tego tytułu mogą być wyższe i tym samym zbilansują wydatki na realizację niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych. Jednak ewentualne koszty bezpośrednie, które pojawią się po uchwaleniu planu, czyli wykup terenów pod drogi publiczne i realizacja zadań z zakresu infrastruktury technicznej, obciążą budżet Miasta być może nawet zanim pojawią się w nim jakiekolwiek większe wpływy. Koszty związane z realizacją infrastruktury będą rozłożone w czasie i można je zminimalizować poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz np. z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Mając na względzie, że nowe obszary inwestycyjne wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka stanowią niewielki fragment opracowania oraz zdezaktualizowanie się dotychczas obowiązującego planu, uchwalenie przedmiotowego dokumentu uznano za uzasadnione. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.