

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY USTRONIE W KOBYŁCE**



SPORZĄDZIŁ:  
**Burmistrz Miasta Kobylka**

OPRACOWAŁA:  
**mgr Wanda Stolarska**

***Warszawa 2018 rok***

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miasta Kobyłka**  
**z dnia.....2018 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/330/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr Rady Miasta Kobyłka XXXVIII/384/14 z dnia 3 lutego 2014 roku oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku, uchwała się co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§2.**

1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

### § 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym spadku głównych połaci dachowych do 12 stopni;
- 2) **Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych** – należy przez to rozumieć naturalny zbiornik wód znajdujący się pod ziemią gromadzący wody podziemne i spełniający kryteria: wydajności studni > 70 m<sup>3</sup>/h; wydajności ujęcia > 10 000 m<sup>3</sup>/dobę; liczby mieszkańców, których może zaopatrzyć > 66 000; o czystości wody nie wymagającej uzdatniania lub wymagającej tylko prostego uzdatniania wody do picia;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy szczybów windowych oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, a także innych określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, a także energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym, w którym cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w pkt 7, a która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenie porządkowe terenu.

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

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem – **MN-01**.

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

### § 5.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-01** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i instalacji infrastruktury technicznej,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem poprzez:
    - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w pkt 7) lit. c) i d) uchwały,
    - zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
  - d) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN-01** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,8,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
    - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
    - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
  - g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 750 m<sup>2</sup>;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 750 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°,
  - d) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;

- 6) w zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MN-01** z drogi dojazdowej położonej poza obszarem planu oraz z ulicy Ustronie zlokalizowanej poza granicami obszaru planu,
  - b) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu **MN-01**:
    - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal usługowy,
    - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
    - miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji zabudowy należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) ustala się, że infrastrukturę techniczną należy prowadzić w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
    - ustala się minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych - 25 mm;
  - c) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
    - odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
    - ustala się minimalną średnicę nowych przewodów kanalizacyjnych - 50 mm,
  - d) w zakresie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
    - dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
    - dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub studni chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych
  - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru lub biogazowni;
  - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
    - ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów - 32 mm,
    - dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;
  - g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła,
    - ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych,
    - dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi;
  - h) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych - dopuszcza się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej;
  - i) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:
- a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego lub sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

### **Rozdział III**

#### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 6.**

1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.