



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
NADARZYŃSKIEJ, ASNYKA I SIENKIEWICZA W KOBYŁCE**

**PROJEKT**  
**Projekt 27.09.2018 r.**

**Sporządził:**  
**Burmistrz Miasta Kobylka**

**Opracowanie**  
**KAD Architekci sp. z o.o.**  
**ul. Rakowiecka 36 lok.250**  
**02-532 Warszawa**

**KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.**



ul. Rakowiecka 36 lok.250  
02-532 Warszawa  
NIP: 5213528012  
REGON: 141846934  
kadarchitekci@kadarchitekci.pl

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta w Kobylce  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/180/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobylce oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10.10.2016 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział I  
Zakres regulacji**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobylce, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

**2.** Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

**3.** Do uchwały dołącza się:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.1** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie (m).

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

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia budynków i terenów, jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest zajmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;

- 5) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów i składów – oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 6) teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem KS-Sp;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) teren dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych KDG, KDL i KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej 1KDG jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej od 1KDL do 3KDL oraz dojazdowej od 1KDD do 6KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się remont, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu oraz rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie;
- 4) na terenach U, U/P i KS-Sp dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności masztów) o wysokości do 30 m od poziomu terenu;
- 5) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących masztów antenowych, z uwzględnieniem ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zachowanie odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
- 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną budynku, z uwzględnieniem istniejących warunków gruntowo-wodnych;
- 8) ustala się kolorystykę ścian o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych (beżowy, zielony, brązowy, żółty) i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna;
- 9) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)) poprzez przestrzeganie ustaleń § 11 pkt 3-5,
- 7) na terenach MN, MN/U i UMN dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

**§ 8.1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów MN – dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - b) dla terenów MN/U – dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - c) dla terenu U/MN – dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - d) dla terenu U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu U/P – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenu KS-Sp – 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MN – dla zabudowy wolnostojącej 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m na jeden segment,
  - b) dla terenów MN/U – dla zabudowy wolnostojącej 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m na jeden segment,
  - c) dla terenu U/MN – dla zabudowy wolnostojącej 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m na jeden segment,
  - d) dla terenu U – 20 m,
  - e) dla terenu U/P – 20 m,
  - f) dla terenu KS-Sp – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

**2.** Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych.

**§ 9.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego za wyjątkiem terenu 1KS-Sp.

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

- 1) przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) dla powiązania z układem zewnętrznym ustala się drogi: 1KDG (ul. Nadarzyńska), 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) 3KDL (ul. Zielona);
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDL i 1KDD do 6KDD;
- 4) z drogi 1KDG (ul. Nadarzyńska) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek przyległych do niej oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości min. 6 m.

**2.** Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.3 i 4:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
  - d) dla hurtowni - 5÷15 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla szkół ponadpodstawowych - 30 miejsc do parkowania /100 zatrudnionych,
  - f) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
  - h) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek i 1 miejsce do parkowania dla autokaru / 100 łóżek,
  - i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca do parkowania / 1 stanowisko naprawcze,
  - k) dla stacji paliw – 1,5 miejsca do parkowania / 1 dystrybutor,
  - l) dla banków - 40 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) dla pozostałych usług - 20 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - n) dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych;
- 3) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla samochodów powyżej 3,5 tony z wyłączeniem terenów U, U/P i KS-Sp.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 32 mm,
  - b) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm,
  - b) zakaz, z zastrzeżeniem lit.c, budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) dla działek obsługiwanych infrastrukturą tylko od strony ul. Nadarzyńskiej dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji, budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie działki budowlanej,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych oraz ziemi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; dopuszczenie stosowania infiltracji powierzchniowej (m.in. rowy i niecki chłonne) i podziemnej (m.in. studnie chłonne, skrzynie i komory rozsączające), retencji terenowej (m.in. zbiorniki retencyjne, odprowadzenie bezpośrednio do ziemi) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej; odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm,
  - c) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk w jednym kompleksie i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie przed

- odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych,
    - b) dopuszczenie wykorzystania energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
    - c) zakaz stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o średnicy min.32 mm;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
    - b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
    - c) zakaz budowy nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
    - e) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;
  - 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
    - a) dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
    - b) zakaz budowy nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
    - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 4;
  - 10) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
    - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

**§ 12.1.** Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

**2.** Zakazuje się, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

**§ 13.** Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: budynki gospodarcze, garażowe i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
- f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1MN: z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka) i 3bKDD (ul. S. Szpotańskiego),
  - b) teren 2MN: z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka), 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 3bKDD (ul. S. Szpotańskiego) i 4KDD (ul. S. Nasfetera),
  - c) teren 3MN: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 3KDL (ul. Zielona), 3bKDD (ul. S. Szpotańskiego) i 4KDD (ul. S. Nasfetera).

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit.b,
  - b) dopuszczalne: budynki gospodarcze, garażowe i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dla terenu 2MN/U, dla budynków położonych w pierwszej linii zabudowy od drogi 1KDG, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych oraz odpowiedniego rozplanowania pomieszczeń w budynkach, zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, a także eliminujących wpływ drgań na budynki i ludzi w nich przebywających,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1MN/U: z ul. Zielonej (poza obszarem planu) i z drogi 3bKDD (ul. S. Szpotańskiego),
  - b) teren 2MN/U:
    - z drogi 1KDG (ul. Nadarzyńska) poprzez zjazdy istniejące i projektowane, zgodnie z §10 ust.1 pkt 4,
    - z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka), 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) i 1KDD (ul. J. Kasprowicza),
  - c) teren 5MN/U: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 1KDD (ul. J. Kasprowicza), 2KDD (ul. W. Orkana) i 3aKDD (ul. S. Szpotańskiego),
  - d) teren 7MN/U: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) i ul. Wiśniowa (poza obszarem planu),
  - e) teren 8MN/U: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 5KDD (ul. Ogrodowa) i 6KDD (ul. Topolowa).

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN/U**, **4MN/U**, **6MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U** i **12MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, budynki gospodarcze, garażowe i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;



- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dla działek obsługiwanych komunikacyjnie wyłącznie z drogi 2KDD wyklucza się zabudowę wymagającą doprowadzenia dróg pożarowych,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 3MN/U: z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka), 1KDD (ul. J. Kasprowicza) i 2KDD (ul. W. Orkana),
  - b) teren 4MN/U: z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka), 2KDD (ul. W. Orkana) i 3aKDD (ul. S. Szpotańskiego),
  - c) teren 6MN/U: z dróg 1KDL (ul. A. Asnyka), 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 3aKDD (ul. S. Szpotańskiego),
  - d) teren 9MN/U: z dróg 5KDD (ul. Ogrodowa) i 6KDD (ul. Topolowa),
  - e) teren 10MN/U: z dróg 5KDD (ul. Ogrodowa) i 6KDD (ul. Topolowa), 7KDD ul. Wiśniowa (częściowo poza obszarem planu) i ul. Żwirki i Wigury (poza obszarem planu),
  - f) teren 11MN/U: z drogi 2KDL (ul. H. Sienkiewicza),
  - g) teren 12MN/U: z drogi 2KDL (ul. H. Sienkiewicza).

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowane oddzielnie lub łącznie,
  - b) dopuszczalne: budynki gospodarcze, garażowe i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na jeden segment,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wysokość kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu do 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) obsługa komunikacyjna: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) i 6KDD (ul. Topolowa).

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, z wyłączeniem usług z zakresu zdrowia, opieki społecznej i oświaty,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi 1KDG (ul. Nadarzyńska) poprzez zjazdy istniejące i projektowane, zgodnie z §10 ust.1 pkt 4,
  - b) z ul. Zielonej (poza obszarem planu).

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, obiekty produkcyjne, magazyny i składy, z zastrzeżeniem lit.c i d,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna,
  - c) zakazuje się lokalizacji w pierwszej linii zabudowy od strony drogi 1KDG usług z zakresu zdrowia, opieki społecznej i oświaty,
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) wzdłuż granicy z terenem 1MN nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi 1KDG (ul. Nadarzyńska) poprzez zjazdy istniejące i projektowane, zgodnie z §10 ust.1 pkt 4,
  - b) z drogi 1KDL (ul. A. Asnyka).

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS-Sp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: stacja paliw, myjnia samochodowa,
  - b) dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii służące funkcji podstawowej, miejsca do parkowania, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - f) dachy płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDG (ul. Nadarzyńska) poprzez zjazdy istniejące i projektowane, zgodnie z §10 ust.1 pkt 4.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy głównej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

- 2) ustala się przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) zasady realizacji:

|     |               | USTALENIA: |  | INFORMACJE:                              |
|-----|---------------|------------|--|--|
| Lp. | symbol terenu | klasa      | szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu  | nazwa ulicy                              |
| 1.  | <b>1aKDG</b>  | główna     | zmienna od 0 do 30 m   | Nadarzyńska<br>(droga wojewódzka nr 634) |
| 2.  | <b>1bKDG</b>  | główna     | zmienna od 1,9 do 2,2 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowo-wschodnia linia rozgraniczająca | Nadarzyńska<br>(droga wojewódzka nr 634) |

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 3) zasady realizacji:

|     |               | USTALENIA: |   | INFORMACJE:     |
|-----|---------------|------------|---|-----------------|
| Lp. | symbol terenu | klasa      | szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu   | nazwa ulicy     |
| 1.  | <b>1KDL</b>   | lokalna    | zmienna od 9,7 do 14,3 m  | A. Asnyka       |
| 2.  | <b>2KDL</b>   | lokalna    | zmienna od 6 do 22,2 m w granicach planu; w części wschodniej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca | H. Sienkiewicza |
| 3.  | <b>3KDL</b>   | lokalna    | zmienna od 0,9 do 2 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowo-zachodnia linia rozgraniczająca            | Zielona         |

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDK**, **5KDD** i **6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 3) zasady realizacji:

|     |               | USTALENIA: |   | INFORMACJE:       |
|-----|---------------|------------|---|-------------------|
| Lp. | symbol terenu | klasa      | szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu   | nazwa ulicy       |
| 1.  | <b>1KDD</b>   | dojazdowa  | zmienna od 8,1 do 8,2 m   | J. Kasprówicza    |
| 2.  | <b>2KDD</b>   | dojazdowa  | 9 m z rozszerzeniem na plac do zawracania   | W. Orkana         |
| 3.  | <b>3aKDD</b>  | dojazdowa  | zmienna od 8,4 do 9,1 m   | S. Szpotkańskiego |
| 4.  | <b>3bKDD</b>  | dojazdowa  | zmienna od 10,7 do 10,8 m   | S. Szpotkańskiego |
|     | <b>4KDD</b>   | dojazdowa  | zmienna od 9,2 do 10,7 m  | S. Nasfetera      |
| 5.  | <b>5KDD</b>   | dojazdowa  | zmienna od 7,8 do 8,7 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca | Ogrodowa          |
| 6.  | <b>6KDD</b>   | dojazdowa  | zmienna od 9,5 do 10 m  | Topolowa          |
| 7.  | <b>7KDD</b>   | dojazdowa  | zmienna od 0 do 5 m; teren wyznaczony w planie  | Wiśniowa          |

|     |               | USTALENIA: |   | INFORMACJE: |
|-----|---------------|------------|---|-------------|
| Lp. | symbol terenu | klasa      | szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu | nazwa ulicy |
|     |               |            | stanowi część drogi – trójkąt widoczności   |             |

#### **Rozdział IV**

##### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

**§ 24.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów MN, MN/U, U/MN, U, U/P i KS-Sp w wysokości 30%.

#### **Rozdział V**

##### **Postanowienia końcowe**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 27.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodniczący Rady Miasta Kobyłka  
Ewa Jaźwińska