

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY DOJAZDOWEJ 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 w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce

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 ze 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, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLII/383/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce stwierdzając, 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 XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 roku oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku, uchwala się co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej 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;

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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.

Ileć 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 m³/h; wydajności ujęcia > 10 000 m³/dobę; liczby mieszkańców, których może zaopatrzyć > 66 000; o czystości wody nie wymagającej uzdatniania lub wymagającej tylko prostego uzdatniania wody do picia;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy szczytów 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 budowy naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **teren** – 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.

§ 5.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN-1**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN/U-1**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – **UP-1**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL-01, KDL-02**;
- 5) ciąg pieszo-jezdny – **KPJ-03**.

2. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL-01** i **KDL-02** oraz ciąg pieszo-jedny oznaczony symbolem **KPJ-03** są terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP-1** jest terenem przeznaczonym do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń organów władzy, administracji, sądów i prokuratur oraz obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granic, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia, żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych.

§ 6.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) 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:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §10 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;
- 2) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem **MN/U-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) ochronę powietrza i środowiska poprzez:
 - a) zakaz 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,
 - b) dopuszczenie lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji oraz zgodnie z §10 ust. 9 i ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) zakaz lokalizowania w obszarze planu, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz 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;
- 6) nakaz zachowania bezpiecznej odległości między zakładami stwarzającymi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a terenami osiedli mieszkaniowych zlokalizowanymi w obszarze planu.

§ 7.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowy,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) inne roboty budowlane pod warunkiem zachowania parametrów technicznych istniejących budynków lub przystosowania ich do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem;

- 3) dla pozostałych istniejących budynków dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach określonych niniejszym planem miejscowym;
- 4) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym: placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;
- 5) w zakresie elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie do wykończeniu elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,
 - d) zakazuje się całkowitego stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych, przy czym nie dotyczy to dachów płaskich;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym - ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu.

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§ 9.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-01 i KDL-02**,
- 2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone odpowiednio symbolami **KDL-01 i KDL-02**,
- 3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej znajdujące się poza granicami planu oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-03**,
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 3) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 4) dla hurtowni – 5 miejsc oraz dodatkowo nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej hurtowni;
- 5) dla gastronomii nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla szkół ponadpodstawowych nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;

- 7) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych nie mniej niż 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla przychodni zdrowia nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej przychodni;
- 9) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca na gabinet;
- 10) dla hoteli, moteli nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce dla autokaru na 100 miejsc noclegowych;
- 11) dla klubów i domów kultury nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;
- 12) dla banków, dla usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 13) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego.

3. Ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

4. W przypadku lokalizacji w granicach jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – 100 mm;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 5) ustala się, że miejska sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03** do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów postojowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) 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;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych oraz studni chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru lub biogazowni,
- 3) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych tylko, jako linie kablowe.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
- 4) zachowuje się istniejące kable światłowodowe.

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie na dachach budynków.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§ 11.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§ 12.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN-1** i **MN/U-1** – 30%.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej 12 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury 3 m,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 500 m²;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN-1** z ulicy Dojazdowej oraz z ulicy Krótkiej znajdujących się poza granicami opracowania,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **MN/U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- dla obiektów infrastruktury technicznej 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury 3 m,
- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 500 m²,
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN/U-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, z drogi publicznej położonej poza granicami planu – ulicy Parkowej oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 15.

Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych, związanych z administracją publiczną, oświatą, nauką, ochroną zdrowia, opieką społeczną, kulturą, rekreacją, sportem, bezpieczeństwem publicznym, ochroną przeciwpożarową.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych 14 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej 14 m, dla stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z § 10 ust. 9,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury 7 m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m²;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych na terenie **UP-1** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-01**, **KDL-02**, z ulicy Krótkiej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
- 6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 16.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-01** i **KDL-02** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDL-01** – 2,4 m,

- **KDL-02** – zmienna od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
- 3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 17.

Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdnego 5m;
- 3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

Rozdział III Postanowienia końcowe

§ 18.

W granicach planu 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.

§ 19.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

§ 20.

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