



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. NAPOLEONA W KOBYLCE
- OBSZAR „A”**

**PROJEKT
czerwiec 2019 r.**

**Sporządził:
Burmistrz Miasta Kobyłka**

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

KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.

**KAD
ARCHITEKCI**

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

Uchwała Nr
Rady Miasta w Kobyłce
z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), w związku z uchwałami Rady Miasta Kobyłka Nr XXXVII/329/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce i Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała 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 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A”, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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) 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) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 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);
- 5) izochrona 25-letniego dopływu wód do ujęcia.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu zamkniętego kolejowego (granica terenu kolejowego tożsama jest z południowo-wschodnią granicą planu).

3. 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 połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **teren** – 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;
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - m.in. poprzez emisję hałasu, substancji lub energii;
- 5) **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) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem UMN;

- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem US/UO;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

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 drogi publicznej KDL oraz teren sportu i rekreacji lub oświaty IUS/UO.

4. Linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz terenu usług sportu i rekreacji lub usług oświaty IUS/UO stanowią równocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Linie rozgraniczające terenu usług sportu i rekreacji lub oświaty IUS/UO stanowią równocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 6. 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) dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej;
- 2) 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 m²,
 - c) dachy płaskie;
- 3) 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; wysokość tych elementów nie więcej niż 3 m od góry dachu;
- 4) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną budynku;
- 5) ustala się kolorystykę ścian w odcieniach beżu, brązu, żółci, bieli i szarości oraz dopuszczenie stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna;
- 6) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

§ 7. 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 i potencjalnie 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 o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)) poprzez przestrzeganie ustaleń § 13 pkt 3-5;
- 7) ustala się ochronę wód podziemnych będących w zasięgu izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, poprzez zakaz:
 - a) wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - b) składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - c) prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się że cały obszar planu leży w obszarze przestrzeni publicznej;
- 2) dla terenu U przestrzeń pomiędzy linią rozgraniczającą od strony ulicy Napoleona a elewacją budynku usytuowanego najbliżej tej granicy należy pozostawić jako ogólnodostępną;
- 3) nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) nakazuje się wzbogacenie przestrzeni zielenią urządzoną, staranne opracowanie posadzek, obiektów małej architektury i elewacji budynków oraz zastosowanie w obrębie parterów budynków od strony ul. Napoleona detali z materiałów szlachetnych, trwałych i o wysokiej jakości, jak na przykład kamień naturalny, drewno, tynk mineralny.

§ 9.1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu UMN – 600 m²,
 - b) dla terenu U – 1000 m²,
 - c) dla terenu US/UO – 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu UMN – 16 m,
 - b) dla terenu U – 20 m,
 - c) dla terenu US/UO – 40 m,
- 3) kąt położenia granic działek do pasa drogowego – 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 odrębnych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy z zastrzeżeniem ust. 4, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się linie zabudowy dla nowej zabudowy według rysunku planu i zgodnie z zapisami planu.

3. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę ograniczeń zainwestowania od terenu kolejowego (10 m od granicy terenów kolejowych), w której obowiązuje zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 2) lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustalonym na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi a także eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych.

§ 12.1. 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 ul. Napoleona (poza obszarem planu);
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDL i 1KDW;
- 4) 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.3-5:
 - 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 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
 - e) dla banków - 4 miejsca do parkowania /100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) i pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji – 25 /100 użytkowników równocześnie
 - h) dla obiektów zamieszkania zbiorowego (jak akademik, internat) - 2 miejsca do parkowania /10 łóżek, dodatkowo należy zapewnić co najmniej 1 miejsce do parkowania dla autobusu dla obiektu;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy realizować jako ogólnodostępne;
- 4) 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
- 5) dla terenu 1US/UO dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania położonych w liniach rozgraniczających przyległych do terenu dróg publicznych;
- 6) dla usług należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 13. 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 miejskiej 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji miejskiej sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm,
 - b) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązek, z zastrzeżeniem litery b, zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację powierzchniową (m.in. rowy i niecki chłonne) lub podziemną (m.in. studnie chłonne, skrzynie i komory rozsączające), retencję terenową lub podziemną (m.in. zbiorniki retencyjne a dla terenu UMN także odprowadzenie bezpośrednio do ziemi) oraz powtórne wykorzystanie wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - b) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w sposób określony powyżej, np. z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, dopuszcza się odprowadzenie ich do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm lub rowów odwadniających,
 - 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: zasilanie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, 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,
 - b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) nakaz budowy nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
 - 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) nakaz budowy nowych linii telekomunikacyjnych jako kablowych,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zlokalizowanych wyłącznie na dachach, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3;
- 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.

§ 14.1. 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.

§ 15. Ustala się, że ustalenia ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 600 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków: 12 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDW i ul Napoleona (poza obszarem planu).

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m²,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków: 12 m,
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie;
- 4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDW i ul Napoleona (poza obszarem planu).

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji lub usługi oświaty,
 - 2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi gastronomii, rozrywki, kultury i wystawiennictwa, mieszkalnictwo zbiorowe,
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m,
 - 4) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej pod budynkami, boiskami, placami i terenami zieleni,
 - 5) dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z realizacją imprez masowych;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 2000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej poza terenami boisk: 20%,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków:
 - 16 m dla budynków stadionu i hali sportowej,
 - 12 m dla pozostałych budynków,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej do 42° lub płaskie,
 - g) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z §11;
- 5) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak "terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży" oraz „terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi”;
- 6) obsługa komunikacyjna: 1KDL, ul. Napoleona (poza obszarem planu).

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zmienna od 10 do 23,8 m,
 - b) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach.

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

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni;
- 2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 3) zasady realizacji: szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu zmienna od 12 do 18 m.

Rozdział IV
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów UMN i U w wysokości 30%.

Rozdział V
Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka
Edyta Walczuk