

WGP.0006.11.2019

Kobyłka, dnia 14.08.2019 r.

*Do informacji Komisji stałe.  
Proszę o opinię w tej sprawie,  
19.08.2019 r. E. Kubiś*

**Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka**  
**w.m.**

**Wniosek**  
**Burmistrza Miasta Kobyłka**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506)

**wnioskuję**

**o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka**  
**i Sienkiewicza w Kobyłce**

**Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/180/16 Rady Miasta Kobyłka 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 Kobyłce.

Z uwagi na stanowisko Rady Miasta Kobyłka zmieniono warunki zabudowy na terenach MN, MN/U i U/MN dopuszczając wyłącznie budynki wolnostojące. W związku z czym konieczne było ponowienie procedury planistycznej polegające na powtórnym wyłożeniu do wglądu publicznego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń pozwalających na przeznaczenie części obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu oraz potrzebę dostosowania ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z 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.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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.). Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w studium w obszarach struktury funkcjonalnej MN (mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieucieżliwych) i UP (usługowo-produkcyjne).

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany.

Większość obszaru objętego planem objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce (Uchwała Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r.). Obowiązującym planem nie są objęte tereny położone pomiędzy ul. Kasprowicza, Sienkiewicza, Nadarzyńską i częściowo ul. Zieloną i ul. Asnyka.

**RADA MIASTA KOBYLKA**

wpłynęło dn. 19.08.2019 r.

.....  
.....  
.....



Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

W § 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka pod względem wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie niniejsza uchwała wskazuje na aktualizację części obowiązujących planów miejscowych.

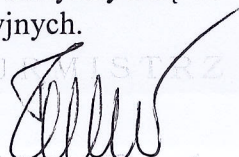
Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z ww. uchwałą w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Obowiązujący dla większości obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce zaliczono do „planów miejscowych procedowanych wg trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym” i uznano, w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), za zdezaktualizowany.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. oraz ponownie w dniach od 24 czerwca do 22 lipca 2019 r. Uwagi można było składać do dnia 6 sierpnia 2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. .

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia. Po uchwaleniu ww. plan miejscowy będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Burmistrz  
  
Edyta Zmiec



**Projekt**

z dnia 19 sierpnia 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia ..... 2019 r.

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

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 z późn. zm.) 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 uchwałą Nr XIX/180/16 Rady Miasta Kobyłka 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 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce, 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 połąci 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) **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;



- 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 2.**

### **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 KDG 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 7KDD 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 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 (beżów, zieleni, brązów, żółci) i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyki wynikającej 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 o 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 – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN/U – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu U/MN – 500 m<sup>2</sup>,
  - 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 – 16 m,
  - b) dla terenów MN/U – 16 m,
  - c) dla terenu U/MN – 16 m,
  - 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: 1aKDG i 1bKDG (ul. Nadarzyńska), 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) 3KDL (ul. Zielona);
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDL i 1KDD do 7KDD;
- 4) z drogi KDG (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> użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
  - d) dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania dla zatrudnionych na jednej zmianie + 15 miejsc do parkowania dla klientów/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  $\varnothing$  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  $\varnothing$  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  $\varnothing$  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 mialu, 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.

3. Dopuszcza się remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów niezgodnych z ustaleniami planu pod względem funkcji, usytuowania względem linii zabudowy lub parametrów.

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

### **Rozdział 3.**

#### **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 urządzona, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

- a) budynki wolnostojące,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>,
- 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) oraz z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,

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), 4KDD (ul. S. Nasfetera) oraz ul. Zielona (poza obszarem planu).

**§ 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 ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki wolnostojące,

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: 500 m<sup>2</sup>,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

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 1aKDG o 1bKDG (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. Kasprówicza),

c) teren 5MN/U: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza), 1KDD (ul. J. Kasprówicza), 2KDD (ul. W. Orkana) i 3aKDD (ul. S. Szpotańskiego),

d) teren 7MN/U: z dróg 2KDL (ul. H. Sienkiewicza) i ul. Wiśniowej (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, zieleni urządzone, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki wolnostojące,

b) dla działek obsługiwanych komunikacyjnie wyłącznie z drogi 2KDD wyklucza się zabudowę wymagającą doprowadzenia dróg pożarowych,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>,

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. Kasprzowicza) 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 oraz ul. Wiśniowa (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, zieleni urządzone, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki wolnostojące,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,



- 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 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: 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 1aKDG (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, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
  - c) zakazuje się lokalizacji w pierwszej linii zabudowy od strony drogi 1aKDG 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 1aKDG (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 1aKDG (ul. Nadarzyńska) poprzez zjazdy istniejące i projektowane, zgodnie z §10 ust.1 pkt 4.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1aKDG** i **1bKDG**, 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.  | 1aKDG         | główna     | zmienna od 0 do 30 m                                                                                                                                 | Nadarzyńska<br>(droga wojewódzka nr 634) |
| 2.  | 1bKDG         | główna     | zmienna od 1,9 do 2,2 m w granicach planu;<br>teren wyznaczony w planie stanowi część drogi<br>- 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.         | 1KDL          | lokalna | zmienna od 9,7 do 14,3 m                                                                                                                                | A. Asnyka       |
| 2.         | 2KDL          | 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.         | 3KDL          | 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, 3aKDD, 3bKDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD 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.         | 1KDD          | dojazdowa | zmienna od 8,1 do 8,2 m                                                                                                             | J. Kasprowicza   |
| 2.         | 2KDD          | dojazdowa | 9 m z rozszerzeniem na plac do zawracania                                                                                           | W. Orkana        |
| 3.         | 3aKDD         | dojazdowa | zmienna od 8,4 do 9,1 m                                                                                                             | S. Szpotańskiego |
| 4.         | 3bKDD         | dojazdowa | zmienna od 10,7 do 10,8 m                                                                                                           | S. Szpotańskiego |
|            | 4KDD          | dojazdowa | zmienna od 9,2 do 10,7 m                                                                                                            | S. Nasfetera     |
| 5.         | 5KDD          | 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.         | 6KDD          | dojazdowa | zmienna od 9,5 do 10 m                                                                                                              | Topolowa         |
| 7.         | 7KDD          | dojazdowa | zmienna od 0 do 5 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi – trójkąt widoczności                                            | Wiśniowa         |

#### Rozdział 4.

#### 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 5.

#### Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

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

GŁÓWNY SPECJALISTA

KIEROWNIK

Wydziału Gospodarki Przestrzennej

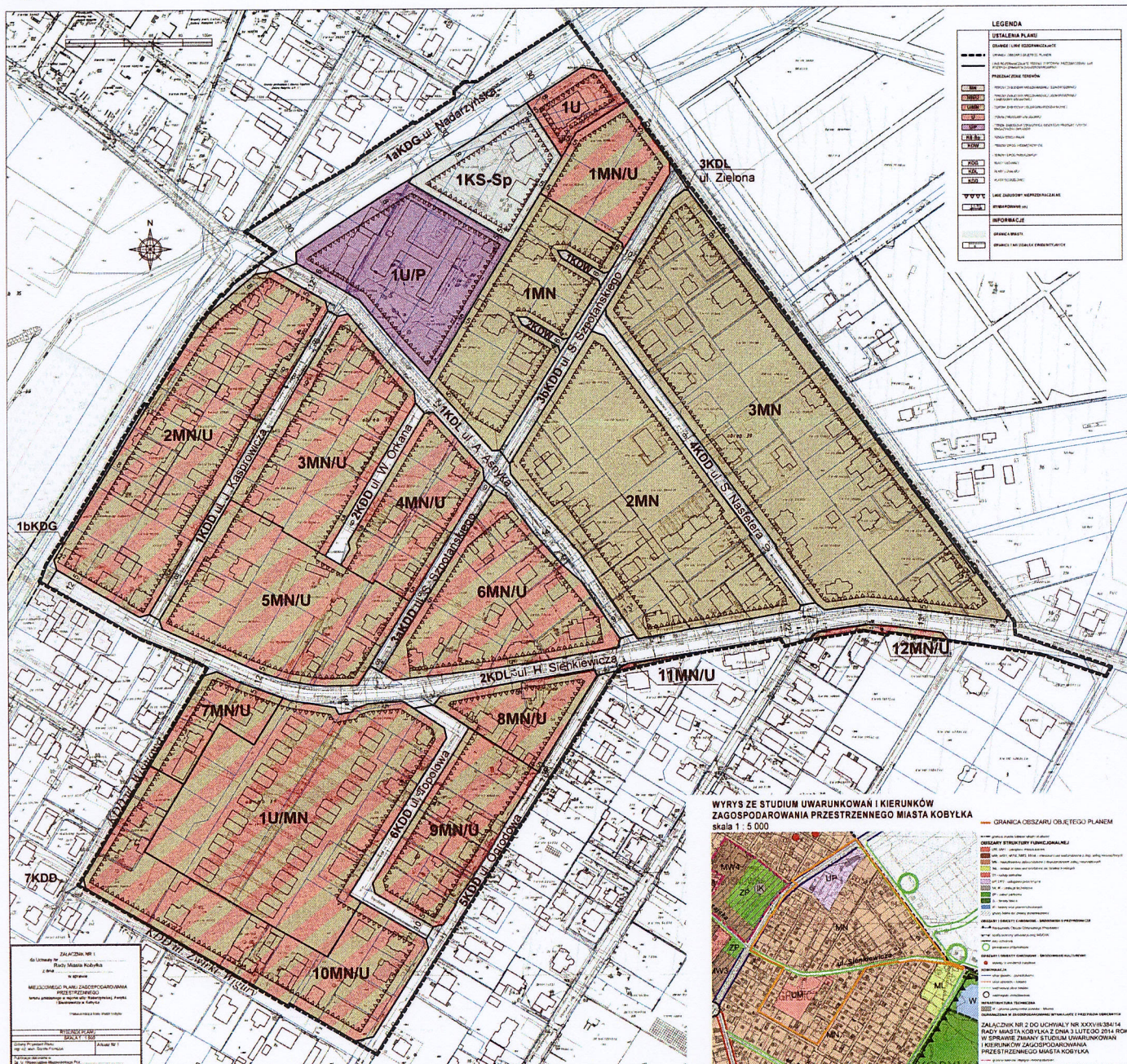
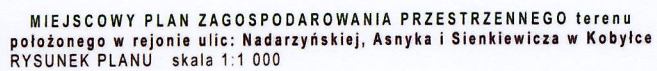
Agnieszka Lewczyk

Joanna Śmiedzińska

RADCA PRAWNY

Anita Walulik







**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce.**

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce.

2. Dokumenty były wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. W dniu 15 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin do dnia 21 listopada 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce nie złożono żadnych uwag.

§ 2. 1. Po wyłożeniu, z uwagi na stanowisko Rady Miasta Kobyłka, w projekcie planu zmieniono warunki zabudowy na terenach MN, MN/U i U/MN, dopuszczając wyłącznie budynki wolnostojące. W związku z czym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 czerwca do 22 lipca 2019 r. W dniu 8 lipca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin do dnia 6 sierpnia 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce nie złożono żadnych uwag.



**Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce.**

§ 1. 1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne Miasta Kobyłka.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą inwestycje związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Kobyłka odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w oparciu o:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miasta Kobyłka.

§ 3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Kobyłka, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr..... Rady Miasta Kobyłka z dnia.....

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/180/16 Rady Miasta Kobyłka 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 Kobyłce.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie części obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu oraz potrzebę dostosowania ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z 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.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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.). Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w studium w obszarach struktury funkcjonalnej MN (mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) i UP (usługowo-produkcyjne).

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany.

Większość wnioskowanego obszaru objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce (Uchwała Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r.). Obowiązującym planem nie są objęte tereny położone wzdłuż ul. Nadarzyńskiej, pomiędzy ulicami Asnyka i Zieloną.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłki nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad



- w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
  - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
  - 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
  - 7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
  - 9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 17 października 2016 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
  - 11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;



- 12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

W § 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdziła o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka pod względem wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie niniejsza uchwała wskazuje na aktualizację części obowiązujących planów miejscowych.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z ww. uchwałą w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Obowiązujący dla większości obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce zaliczono do „planów miejscowych procedowanych wg trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym” i uznano, w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), za zdezaktualizowany.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie ze stanowiskiem Rady Miasta Kobyłka zmieniono warunki zabudowy na terenach MN, MN/U i U/MN dopuszczając wyłącznie budynki wolnostojące. W związku z czym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do



wglądu publicznego w dniach od 24 czerwca do 22 lipca 2019 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 8 lipca 2019 r., a uwagi można było składać do dnia 6 sierpnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. .

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu oraz rozpatrzeniu uwag było wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na rozwój tego obszaru miasta, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz przy spełnieniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu istotnych walorów środowiska oraz formułowania zasad jego ochrony zgodnie z zapisami w Studium.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, burmistrz miasta, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, których wykonanie należy do zadań własnych gminy. Na obszarze objętym planem brak jest terenów przeznaczonych pod kubaturowe obiekty użyteczności publicznej. Teren posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, a wydatki gminy związane będą głównie z realizacją dróg publicznych klasy dojazdowej, lokalnej.