

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KETLINGA W KOBYŁCE



SPORZĄDZIŁ:
Burmistrz Miasta Kobyłka

OPRACOWAŁA:
mgr Wanda Stolarska

Warszawa 2019 rok

UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Kobyłka
z dnia.....2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga 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, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLII/382/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga 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 przy ulicy Ketlinga 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;
- 12) wielkości nowo wydzielanych działek.

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.

§ 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 balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, (nie dotyczy sieci uzbrojenia terenu);
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w pkt 6, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) **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) strefa techniczna wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 5) wymiary w metrach;
 - 6) symbol literowy przeznaczenia terenu oraz kolejny numer.
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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
 - 3) tereny rolne – **R**;
 - 4) tereny rowów – **W**;
 - 5) tereny lasów – **ZL**;
 - 6) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
 - 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
 - 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
 - 9) ciąg pieszo-jezdny – **KPJ**.
2. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL** oraz ciąg pieszo jezdny **KPJ** 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.

§ 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 §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania odpadów;
- 2) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 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 telekomunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji oraz zgodnie z §12 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 dopuszczonych niniejszym planem;
- 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 granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną,
- 3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych; nakazuje się utrzymanie i ochronę zadrzewień, krzewów, oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym.

§ 8.

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 oraz zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych niniejszym planem miejscowym;
- 4) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dojazdów, 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) dopuszcza się stosowanie do wykończeniu elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,
 - c) zakazuje się stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) ustala się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych.

§ 9.

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, drogi rowerowe, dojeżdża i dojazdy.

§ 10.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę techniczną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w odległości po 19 metrów od osi, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:
 - a) lokalizowania zabudowy na pobyt ludzi,
 - b) lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej,
 - c) nasadzeń roślinności o naturalnej wysokości powyżej 5 m, w sposób mogący zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii.

§ 11.

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 głównej, zbiorczej i lokalnej oznaczone symbolami: **KDG-01**, **KDZ-02**, **KDL-03**, **KDL-04** i **KDL-05**,
- 2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy głównej i zbiorczej oznaczone odpowiednio symbolami **KDG-01** i **KDZ-02**,
- 3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-06**.

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 usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy.

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 budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalami użytkowymi, miejsca do parkowania 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.

§ 12.

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, ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych niewyznaczonych na rysunku planu lub ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, dla których dopuszcza się wyłącznie zachowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę 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 z obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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-06** do sieci kanalizacji deszczowej i rowów;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc postojowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej 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;
- 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 niskiego i średniego napięcia jako kablowe;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 5) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 110 kV po śladzie istniejących sieci.

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.

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

§ 13.

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.

§ 14.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3** – 30%.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne i tylko z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami od **MN-1** do **MN-3** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1** należy zachować nieogrodzony pas ochronny o szerokości 2 metrów od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację i eksploatację;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,4,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,
 - dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
 - f) dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25 do 40°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-1** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **MN-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN-2** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03** oraz ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-06**,
 - oznaczonego symbolem **MN-3** z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-06**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

§ 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: **MN/U-1**, **MN/U-2**, **MN/U-3**, 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, mieszkalno-usługowych lub usługowych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej tylko z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami od **MN/U-1** do **MN/U-3** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,4,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,
 - dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
- f) dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25 do 40°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U-1** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 8) 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-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-2** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-04, KDL-03**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-3** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03** oraz z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 17.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - d) zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych,
 - e) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 3) tereny rolne, oznaczone symbolami od **R-1** do **R-7**, znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu nie mniej niż 90% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m, przy czym dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **R-1, R-2, R-3, R-5, R-6, R-7** dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych, które mogą pełnić funkcje zbiorników przeciwpożarowych oraz realizację rowów odwadniających;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **R-5** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów rolnych z dróg publicznych klasy lokalnej, ciągu pieszo-jezdnego oraz dróg polnych;
- 8) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 18.

Dla terenów rowów oznaczonych symbolami: **W-1** i **W-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - rowy;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskazuje się przebieg rowów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację pomostów, mostów, kładek, przepustów przez tereny rowów, a zwłaszcza w celach komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się umacnianie brzegów rowów;
- 3) wszelkie zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 4) zabrania się zasypywania rowów;
- 5) zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków;
- 6) zakazuje się wprowadzania wszelkich budowli oraz zagospodarowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu.
- 7) tereny rowów, oznaczone symbolami **W-1** i **W-2**, znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji - obsługę komunikacyjną terenów rowów z dróg publicznych klasy lokalnej oraz dróg polnych.

§ 19.

Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) tereny lasów oznaczone symbolami od **ZL-1** do **Z-9** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 3) zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie lasów;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **ZL-2** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji - obsługę komunikacyjną terenów lasów z dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej oraz dróg polnych
- 6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 20.

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających – 25 metrów;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 21.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach obszaru planu – zmienna od 3 m do 11 m;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 22.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-03, KDL-04 i KDL-05** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDL-03** – 12 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDL-04** – zmienna od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDL-05** – zmienna od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

- 3) tereny drogi publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL-03, KDL-04 i KDL-05** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 23.

Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-06**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdny - 8 m,
- 3) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem **KPJ-06** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

Rozdział III Postanowienia końcowe

§ 24.

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

§ 25.

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