

Projekt

z dnia 12 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/92/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce 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., Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) podziemne urządzenia infrastruktury odwadniającej do zachowania;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) wymiary w metrach.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniająca się wysokością oraz jakością architektury w stosunku do pozostałej zabudowy na obszarze planu;
- 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy i pochylnie;
- 4) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **teren** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 6) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 4) teren zabudowy usług sakralnych – **UKR**;
- 5) teren usług publicznych i zieleni urządzonej – **UP/ZP**;
- 6) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 7) lasy – **ZL**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 12) teren dróg wewnętrznych – **KDW**.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG, teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, jako przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się teren usług publicznych i zieleni urządzonej oznaczony symbolem UP/ZP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych oraz publicznie dostępnego samorządowego parku.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, z wyłączenie obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na następujących warunkach:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) na terenach oznaczonym symbolem U - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
  - c) na terenach oznaczonych symbolami UKR i UP/ZP w formie detali architektonicznych wpisanych w bryłę budynku;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanej planem,
  - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - d) zabudowy mieszkaniowej ustalonej w planie;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i UKR dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji określonej w planie;

5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, dla zabytków archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków (stanowisko nr ew. AZP 54-68/49 oraz fragment w granicach planu stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-68/47).

2. W obszarach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych;
- 4) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w niezbędne meble miejskie lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej;
- 5) zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;

- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby 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**

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 9.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1 i MN-2 – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-5, MN-6, MN-7, MN-14, MN-15 i MN-16 – 1200 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12 i MN-13 – 300 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 500 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem U – 800 m<sup>2</sup>,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 5000 m<sup>2</sup>,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP – 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN-1, MN-2, MN-5, MN-6, MN-7, MN-14, MN-15 i MN-16 – 18 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-3, MN-4, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12 i MN-13:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 10 m na pojedynczy segment (budynek),
    - dla zabudowy szeregowej – 8 m na pojedynczy segment (budynek),
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 18 m,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem U – 16 m,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 50 m,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – od 75° do 105°,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – od 75° do 105°,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem U – dowolny,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – od 85° do 95°,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12. 1.** Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejące i planowane podziemne urządzenia infrastruktury odwadniającej, dla których ustala się:

- 1) nakaz zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenu;
- 2) nakaz zastąpienia istniejących rowów otwartych podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu, z utrzymaniem ich funkcji oraz ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu,
- 3) zakaz nasadzania drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i dostęp pozostałych terenów do dróg publicznych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
  - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
  - c) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla usług sakralnych minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników oraz dla obiektu zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na jednego mieszkańca,
  - e) dla użytkowników zieleni urządzonej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem UP/ZP minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - f) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca,
  - g) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
  - e) na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - f) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
  - d) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się na terenach położonych poza zasięgiem aglomeracji Wołomin odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
  - e) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - f) dla terenu drogi publicznej klasy głównej (KDG) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenów przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
  - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki oraz do kanałów krytych i rowów otwartych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - k) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - l) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - m) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - d) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o maksymalnej mocy do 100 kW,
  - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
  - e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust.2;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem lasów oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, 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 o kącie nachylenia do 10,
- d) ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 13.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

## **Rozdział 14.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U i UKR 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 15.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1 i MN-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojące,
  - b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne 10 m,
    - pozostałe obiekty 6 m,
  - k) dachy:
    - dla dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - l) elewacje:
    - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 14/2015 z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK zmieniającej decyzję Wojewody Warszawskiego z dnia 27.10.1992 r. znak OSL.XII.6112/171/92 oraz decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.12.2005 r. Nr WŚR.VIII.6112-118/05, tj.
  - a) powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

- b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,
- c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji:
  - działki do 1000 m<sup>2</sup> wyłączenie do 300 m<sup>2</sup>,
  - działki 1000 - 1500 m<sup>2</sup> wyłączenie do 350 m<sup>2</sup>,
  - działki do 1500-2000 m<sup>2</sup> wyłączenie do 400 m<sup>2</sup>,
  - działki powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyłączenie do 500 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-3** i **MN-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej lub szeregowej należy zagwarantować minimum 300 m<sup>2</sup> powierzchni terenu na jeden segment,
  - c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - l) dachy:
    - dla dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - m) elewacje:
    - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-5**, **MN-6** i **MN-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
- b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne 12 m,
- pozostałe obiekty 6 m,

k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

l) dachy:

- dla dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

n) elewacje:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12 i MN-13** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej lub szeregowej należy zagwarantować minimum 300 m<sup>2</sup> powierzchni terenu na jeden segment,
- c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,

- d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- dla dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-14, MN-15 i MN-16** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojące,
- b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne 3,
  - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 2,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne 12 m,
  - pozostałe obiekty 6 m,

k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

o) elewacje:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MN/U-17, MN/U-18, MN/U-19, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, MN/U-24, MN/U-25, MN/U-26, MN/U-27, MN/U-28, MN/U-29, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32 i MN/U-33 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe - w formie wolno stojącej,
- b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 3,
  - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 2,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 12 m,
  - pozostałe obiekty 6 m,
- j) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki pod następującymi warunkami:
  - maksymalna liczba kondygnacji – 1,

- maksymalna wysokość budynków – 5 m,
  - k) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
  - m) dachy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - n) elewacje:
    - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
    - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.
- § 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1 i U-2 ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki usługowe w formie wolno stojące,
    - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym pod warunkiem, że jego powierzchni użytkowa nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej całego budynku,
    - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
    - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
    - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - budynki usługowe 3,
      - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe 12 m,
- pozostałe obiekty 6 m,

k) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji, lub kolorystykę zgodną z systemem identyfikacji wizualnej firmy,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi sakralne,
- b) uzupełniające – obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki sakralne – kościół, kaplica oraz obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych w formie wolno stojącej,
- b) funkcja gospodarcza i garażowa realizowana wyłącznie w połączeniu z obiektem zamieszkania zbiorowego (plebania),
- c) dopuszcza się w ramach budynku zamieszkania zbiorowego realizację funkcji usługowych, nieuciążliwych stanowiących działalność uzupełniającą dla głównej funkcji terenu, przy czym funkcja uzupełniająca nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku sakralnego – kościół, kaplica - 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy dominanty wysokościowej),
- k) maksymalna wysokość budynku sakralnego – kościół, kaplica - 18 m,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych – 3,

- m) maksymalna wysokość budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych - 12 m,
- n) dopuszcza się w budynku sakralnym – kościół, kaplica, realizację dominanty wysokościowej o maksymalnej wysokości do 30 m od poziomu terenu, przy czym powierzchnia w obrysie zewnętrznym rzutu poziomego części budynku stanowiącej dominantę nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy budynku sakralnego,
- o) dachy:
  - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
  - główne połacie dachu na budynku zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych muszą posiadać jednakowy spadek,
- p) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub blacha płaska,
- q) elewacje:
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) tymczasowych obiektów handlowych związanych z imprezami okolicznościowymi,
  - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP/ZP-I** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne z zakresu: oświaty, administracji, zdrowia, zieleń urządzona, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki usług publicznych w formie wolno stojącej,
    - b) dopuszcza się jeden budynek usług publicznych na jednej działce budowlanej,
    - c) funkcja gospodarcza, garażowa, administracyjna, biurowa realizowana wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usług publicznych,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
    - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) tymczasowych obiektów wystawowych,
- c) tymczasowych obiektów i urządzeń rozrywkowych,
- d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4, WR-5, WR-6, WR-7 i WR-8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – rowy odwadniające;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieków,
- c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
- d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieków wodnych,
- e) dopuszcza się zastąpienie rowu odwadniającego podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej pod warunkiem utrzymania funkcji oraz zachowania ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2 i ZL-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w granicach lasów obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
- b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami ZL-2 i ZL-3 nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenami leśnymi położonymi poza granicami planu umożliwiające swobodną migrację zwierząt;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 14,7 m do 76,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 0 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 i KDL-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – w granicach planu od 8,3 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem KDL-4 – od 11,2 m do 23,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) drogi oznaczonej symbolem KDL-5 – od 11,6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16 i KDD-17** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – od 9,9 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – od 10 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – od 10 m do 10,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – w granicach planu od 7,4 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – od 6,6 m do 6,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – od 8 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) drogi oznaczonej symbolem KDD-10 – od 10 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) drogi oznaczonej symbolem KDD-11 – od 8,7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) drogi oznaczonej symbolem KDD-12 – od 6,9 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) drogi oznaczonej symbolem KDD-13 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- n) drogi oznaczonej symbolem KDD-14 – w granicach planu od 5,7 m do 27,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) drogi oznaczonej symbolem KDD-15 – od 10,3 m do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - p) drogi oznaczonej symbolem KDD-16 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - q) drogi oznaczonej symbolem KDD-17 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz realizacji placu do zawracania na zakończeniach drogi oznaczonej symbolem KDD-2 zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, i KDW-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – od 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem KDW-4 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) nakaz realizacji placu do zawracania na zakończeniach dróg oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2 i KDW-3 zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dla dróg oznaczonych symbolami KDW-2, KDW-3 i KDW-4 ustala się realizację przynajmniej po jednej stronie drogi chodnika dla ruchu pieszego o szerokości minimum 1,5 m,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

**§ 33. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

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

**GŁÓWNY SPECJALISTA**

*Agnieszka Lewczyk*

**KIEROWNIK**  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

*Joanna Śmiecińska*

**SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
FORMALNO - PRAWNYM**

**Adwokat**

*Karol Trzaska*

**RADA MIASTA KOBYŁKA**

wpłynęło dn. *14.01.2016*

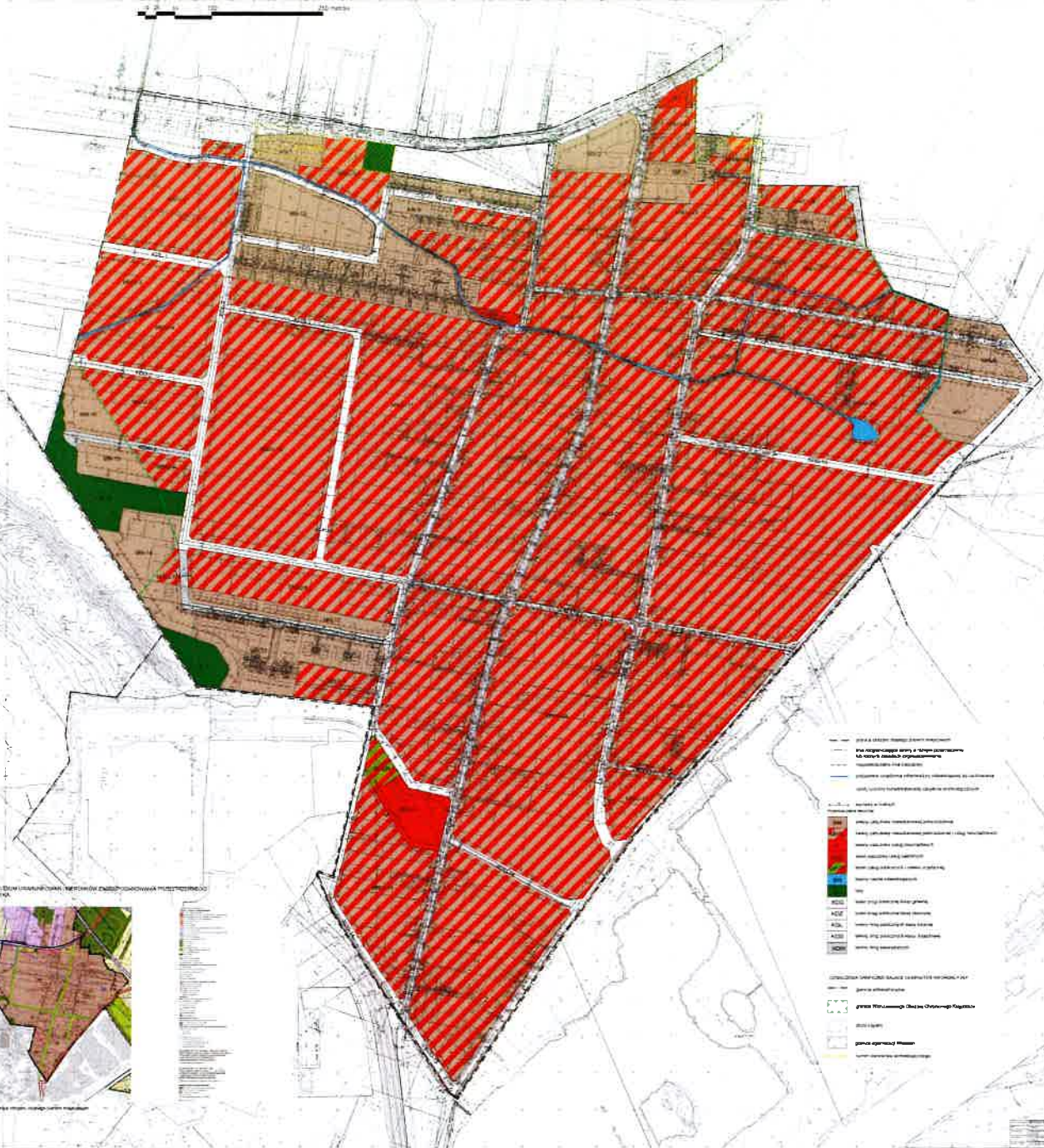


# WIEJSKI PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA MACIEJÓW I W KOBYLCE

ZAGŁOŚNIA WYKONAWCZY  
KOBYLKA 2014

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000



WIDOK Z SIŁKI DŁUGIENIAJĄCEJ W KIERUNKU ZAGŁOŚNIA WYKONAWCZY PRZESTRZENNEGO OSIEDLA MACIEJÓW I W KOBYLCE



- linia granicy osiedla
- linia granicy terenów zabudowy
- linia granicy terenów zielonych
- linia granicy terenów rolniczych
- linia granicy terenów leśnych
- linia granicy terenów wodnych
- linia granicy terenów rekreacyjnych
- linia granicy terenów sportowych
- linia granicy terenów kulturalnych
- linia granicy terenów usługowych
- linia granicy terenów przemysłowych
- linia granicy terenów magazynowych
- linia granicy terenów komunikacyjnych
- linia granicy terenów infrastrukturalnych
- linia granicy terenów historycznych
- linia granicy terenów przyrodniczych
- linia granicy terenów ekologicznych
- linia granicy terenów estetycznych
- linia granicy terenów społecznych
- linia granicy terenów politycznych
- linia granicy terenów ekonomicznych
- linia granicy terenów kulturalnych
- linia granicy terenów sportowych
- linia granicy terenów usługowych
- linia granicy terenów przemysłowych
- linia granicy terenów magazynowych
- linia granicy terenów komunikacyjnych
- linia granicy terenów infrastrukturalnych
- linia granicy terenów historycznych
- linia granicy terenów przyrodniczych
- linia granicy terenów ekologicznych
- linia granicy terenów estetycznych
- linia granicy terenów społecznych
- linia granicy terenów politycznych
- linia granicy terenów ekonomicznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 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 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 16.10.2020 r. do 06.11.2020 r., a 27 października 2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 20 listopada 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.** Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce wpłynęła jedna uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

**§ 3.** Rada Miasta Kobyłka złożyła uwagę rozstrzyga następująco:

1. W dniu 20 listopada 2020 r. współwłaściciel działek nr 26/3, 32/3 i 32/5 obr. 0010 złożył uwagę składającą się z trzech części stanowiących wnioszek o:

- 1) możliwości wykonania budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami płaskimi,
- 2) rozszerzenie obszaru planu o wschodnią część działki nr ew. 26/3,
- 3) uwzględnienie aktualnych pomiarów i rzędnych zgodnie z załączoną mapą geodezyjną.

**2. Uwagi nie uwzględnia się.**

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Dachy płaskie na budynkach mieszkalnych są niezgodne z krajobrazem kulturowym i poza pojedynczym przypadkiem taka forma nie występuje w granicach planu. Biorąc pod uwagę, że teren w granicach opracowania jest w przeważającej części zagospodarowany, za nieuzasadnione uznaje się dopuszczenie dachów płaskich, które mogłyby wystąpić na niewielkich, rozproszonych w skali osiedla fragmentach stanowiących uzupełnienie luk w zabudowie. Forma dachów płaskich została dopuszczona na budynkach usługowych, które z uwagi na funkcję mogą stanowić akcenty urbanistyczne w przestrzeni osiedla. Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Granice planu zostały określone zgodnie z uchwałą intencyjną, tj. Uchwałą Nr XI/92/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce. Zmiana granic obszaru opracowania wykracza poza procedurę sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się szereg przedsięwzięć związanych z rowem odwadniającym takich jak: przebudowa, przykrycie, zastąpienie urządzeniami podziemnymi, itd. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że przedstawione zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości nie kolidują z ustaleniami planu, natomiast pomiary geodezyjne

nie stanowią podstawy do wprowadzenia stosownych zmian w planie miejscowy. Ponadto rzędne terenu nie są przedmiotem ustaleń planu i ich aktualizacja wykracza poza jego zakres.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r., poz. 712, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kobyłka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2.** 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kobyłka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.gml

### **Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 17 czerwca 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XI/92/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce.

W granicach opracowania obowiązują:

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce - Uchwała Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 305, poz.8851 z dnia 13.12.2004 r.),

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobyłce – Uchwała Nr XL/411/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 09.04.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 5257),

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce – Uchwała Nr XXII/205/16 z dnia 27.06.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 7546).

Zgodnie z planem z 2004 r. większość terenów jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe. Ponadto wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oraz tereny usług nieuciążliwych. Plan z 2014 r. w swoich granicach zawiera teren usług sakralnych położony przy ul. Szerokiej oraz usług publicznych i zieleni urządzonej od strony ul. Ceramicznej, natomiast plan z 2016 r. dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych położonych między ul. Wesołą i Spacerową.

W „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce stwierdzono, że *na przestrzeni czasu zmieniły się możliwości lokalizowania budynków od terenów leśnych, obecny plan wskazuje linie zabudowy 25 m od granicy lasu, obecnie jest to odległość 12,0 m. Sporządzenie nowego planu pozwoli na zmianę klasy dróg zgodnie ze studium oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji*. Ponadto plan z 2004 r. wykonano na podstawie nieaktualnych już przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.) obszar opracowania znajduje się w większości na terenach oznaczonych symbolem MN – tereny mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na niewielkich fragmentach w północnej części wskazano tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych (ML), które objęte są zgodami na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, uzyskane w ramach wcześniejszych procedur sporządzania planów miejscowych dla tego obszaru. W granicach opracowania znajduje się teren oznaczony symbolem U1 – teren usług sakralnych, na którym dopuszcza się również usługi publiczne oraz zieleni urządzonej. Ponadto w studium wskazano niewielkie kompleksy leśne oznaczone symbolem ZL, głównie wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu miejscowego, które mają swoją kontynuację poza obszarem opracowania. Na układ komunikacyjny składają się drogi klasy lokalnej (ul. Szeroka, część ul. Wesołej, ul. Czereśniowa i ul. Podleśna), droga klasy zbiorczej (ul. Spacerowa) oraz droga klasy głównej (ul. Marecka i Dworkowa).

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem,

przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

1)przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,

5)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

7)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

9)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

11)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12)stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

13)minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Kobyłka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 16.10.2020 r. do 06.11.2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 27.10.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, które przez Burmistrza Miasta Kobyłka nie została uwzględniona.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.).

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 8 października 2018 roku Uchwałę Nr LII/481/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z „Analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Kobyłka w latach 2014-2018” stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujące plany miejscowe uznano za aktualne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Kobyłka. Jedyne wpływy do budżetu generuje potencjalna opłata od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renta planistyczna. Największe wydatki związane są z realizacją drogi publicznej oraz uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną. Należy jednak mieć na uwadze, że przedmiotowy teren w całości w obecnym planie miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę, ale jeszcze znaczne obszary nie zostały zainwestowane. Przedmiotowy plan pełni rolę porządkującą przestrzeń i zarazem poprawia możliwości inwestycyjne na tym terenie. Działania te mają sprzyjać przyspieszeniu docelowego zagospodarowaniu obszaru i tym samym wygenerowaniu stałych przychodów do budżetu. Oszacowane inwestycje stanowią niezbędny zakres działań należący do zadań własnych gminy, który umożliwi realizację zabudowy na tym terenie.

Mając na względzie powyższe uznano, że uchwalenie przedmiotowego planu jest zasadne.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

KIEROWNIK  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
  
Joanna Śmiecińska