

UCHWAŁA NR XXXIX/322/2021
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 23 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka
w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/44/2019 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobylce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r., Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10.10.2016 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobylka, Rada Miasta Kobylka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobylce zwany dalej „planem”.

2. Tekst planu stanowi treść niniejszej uchwały, zaś granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 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) osie kompozycyjne;
- 6) obszar przestrzeni publicznej;
- 7) akcent urbanistyczny;
- 8) dominanty architektoniczne;
- 9) istniejące i projektowane szpalery drzew;
- 10) podziemne urządzenia infrastruktury odwadniającej do zachowania;
- 11) wymiary w metrach.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami artystycznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się z zabudowy miejskiej poprzez swoje położenie, ekspozycję i indywidualne cechy architektoniczne;
- 3) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniająca się wysokością oraz jakością architektury w stosunku do pozostałej zabudowy na obszarze planu;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) **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 z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - **MNu**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 5) teren zabudowy usług sakralnych – **UKR**;
- 6) teren usług oświaty i usług publicznych – **UO/UP**;
- 7) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 8) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy głównej – **KDG**;

- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 13) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego - **KPJ**.

2. Ustala się teren dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem KDG, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD oraz teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, 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 oświaty i usług publicznych oznaczony symbolem UO/UP 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.

4. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z realizacją i utrzymaniem 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, na następujących warunkach:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNu** i **MN/U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UO/UP** - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
 - c) na terenie oznaczonych symbolem **UKR** w formie detali architektonicznych wpisanych w bryłę budynku;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh 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 dopuszczonej planem,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
 - 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

- a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) 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 MNu, MN/U i UKR dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP 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:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) 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. W zakresie krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie i utrwalenie promienistego układu ulic, zgodnie z osiami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu, poprzez utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew podkreślających kompozycję przestrzenną osiedla;
- 2) lokalizację założenia parkowego na terenie oznaczonym symbolem ZP,
- 3) lokalizację akcentu urbanistycznego podkreślającego centralne miejsce układu urbanistycznego.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar przestrzeni publicznej, na którym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz oświetlenie ciągów komunikacyjnych oraz terenu oznaczonego symbolem ZP;
- 3) nakaz wyposażenia w niezbędne meble miejskie z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów;
- 4) nakaz zastosowania nawierzchni utwardzonych stanowiących jednorodną kompozycję w zakresie materiałów i kolorystyki, których układ ma eksponować funkcję parkową położoną w centralnym fragmencie obszaru;
- 5) zakaz stosowania nawierzchni gruntowych, żwirowych oraz z tłucznia kamiennego;
- 6) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem ZP-1 z kompozycją zieleni urządzonej z uwzględnieniem lokalizacji akcentu urbanistycznego;
- 7) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-1 należy zagospodarować kompozycją zieleni niskiej i wysokiej pełniącej rolę rekreacyjną i ozdobną, z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów zakłócających ekspozycję akcentu urbanistycznego na kierunkach osi kompozycyjnych;

9) zagospodarowanie obszaru 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. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenie ciągów komunikacyjnych;
- 3) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- 4) zagospodarowanie obszaru 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.

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. Na obszarze objętym planem nie występują 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, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14 – 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-2, MN-3 – 500 m²,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 – 300 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem MNu i MN/U – 500 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem U – 1200 m²,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 3000 m²,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN-1, MN-2, MN-3, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14 – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-4, MN-5, MN-6, MN-7:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 10 m na pojedynczy segment (budynek),
 - dla zabudowy szeregowej – 6 m na pojedynczy segment (budynek),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNu i MN/U – 18 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem U – 25 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 50 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – 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. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem **ZP**.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejące 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) zakaz nasadzenia drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń.

3. Dopuszcza się wykonanie przejść i przejazdów przez rowy odwadniające oznaczone symbolem WR w formie przepustów lub kładek pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu.

4. Zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR.

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) tereny drogi publicznej oznaczone symbolem KDG stanowią włączenia (skrzyżowania) dróg o znaczeniu lokalnym do drogi wojewódzkiej nr 634;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i dostęp pozostałych terenów do dróg publicznych;
- 3) 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 usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- c) dla usług oświaty minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów oraz minimum 3 miejsca dla rowerów na 10 uczniów,
- 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 na jednego mieszkańca,
- e) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- f) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej przy czym:
 - dla obsługi terenu oznaczonego symbolem UO/UP dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na publicznych miejscach postojowych w formie zatok postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - dla obsługi terenu oznaczonego symbolem U-1 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w formie zatok postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - dla obsługi obiektów usługowych dostępnych z obszaru przestrzeni publicznej wskazanej na rysunku planu dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na publicznych miejscach postojowych w formie zatok postojowych zlokalizowanych w odległości do 50 m od obiektu, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

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;

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) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- f) 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 terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) 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,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) 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 m²;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - 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 o maksymalnej mocy do 100 kW 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 obiektów kubaturowych na terenie oznaczonym symbolem ZP, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10,
- d) ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

3. 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, MNu, MN/U, U i UKR 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-1** 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 – 20% 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:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.04.2001 r. znak WOŚ.VII-6112/29/2001, tj.:

- zakaz dalszych (wtórnych) podziałów działek,
- ograniczenie zabudowy do 1 budynku na działce,
- ograniczenie powierzchni wyłączonej z produkcji do 20 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 300 – 400 m²,

b) decyzji Nr 7/2021 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 28.01.2021 r. znak RW-RM-II.7151.86.2020.KJ;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², z uwzględnieniem pkt 3;

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-2** i **MN-3** 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 – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - dla pozostałych obiektów – 5 m,

k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w 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 20° 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 ścian tynkowanych 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,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

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-4** i **MN-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej lub szeregowej,
- b) dla zabudowy należy zagwarantować minimum 300 m² powierzchni terenu na jeden budynek (segment),
- c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
- d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 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 – 1,0,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12 m,
 - dla pozostałych obiektów – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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 ścian tynkowanych 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.

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;
- 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-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 bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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 ścian tynkowanych 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,
- m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;

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-8, MN-9, MN-10, MN-11 i MN-12** 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 – 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- j) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
- k) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - dla pozostałych obiektów – 5 m,

m) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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 ścian tynkowanych 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,
- o) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

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 m²,

b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji:

- działki do 1000 m² wyłączenie do 300 m²,

- działki 1000 - 1500 m² wyłączenie do 350 m²,

- działki 1500 - 2000 m² wyłączenie do 400 m²,

- działki powyżej 2000 m² wyłączenie do 500 m²;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;

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

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-13 i MN-14** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej lub szeregowej należy zagwarantować minimum 300 m² powierzchni terenu na jeden budynek (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 – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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 ścian tynkowanych 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,

- n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 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 m²,
 - b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,
 - c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji:
 - działki do 1000 m² wyłączenie do 300 m²,
 - działki 1000 - 1500 m² wyłączenie do 350 m²,
 - działki 1500-2000 m² wyłączenie do 400 m²,
 - działki powyżej 2000 m² wyłączenie do 500 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-1, MNu-2, MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6, MNu-7, MNu-8, MNu-9, MNu-10, MNu-11, MNu-12, MNu-13, MNu-14**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 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) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki z terenami oznaczonymi symbolami MNu lub MN/U, lub U,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 12 m,
 - pozostałe obiekty 5 m,

k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,
- 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,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

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 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 i MN/U-15** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;

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) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki z terenami oznaczonymi symbolami MNu lub MN/U, lub U,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 12 m,
- pozostałe obiekty 5 m,

k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w 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:

- płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,
- 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,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

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

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie handlu, gastronomii, rozrywki, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

i) dachy:

- płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° 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,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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 wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

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

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

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2 i U-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° 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,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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 wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

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

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

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie handlu, gastronomii, rozrywki, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

h) dachy - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

i) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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 wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

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

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

§ 28. 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 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 podstawowej funkcji terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% 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 – 1,0,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku sakralnego – kościół - 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy dominanty wysokościowej),
- k) maksymalna wysokość budynku sakralnego – kościół - 16 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, realizację dominanty wysokościowej o maksymalnej wysokości do 30 m, 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 tynkowanych 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,
 - 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 wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;

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.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne z zakresu: oświaty, administracji, zdrowia, opieki, kultury, sportu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usług publicznych w formie wolno stojącej,
- b) funkcja gospodarcza, garażowa, administracyjna, biurowa realizowana wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usług publicznych,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- j) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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 wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1 i WR-2** 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 cieku,
 - c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
 - d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego,
 - e) dopuszcza się zastąpienie rowu odwadniającego podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzonej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zagospodarowanie z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 8 ust. 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: scen, estrad, obiektów i urządzeń wystawowych, dydaktycznych i innych,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli, a wydzielenie ogródka z przestrzeni placu w formie ażurowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDG-1 – zgodnie z rysunkiem planu – fragment skrzyżowania z drogą niższej klasy położonej poza granicami planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDG-2 – zgodnie z rysunkiem planu – skrzyżowanie z drogą niższej klasy,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDG-3 – zgodnie z rysunkiem planu – skrzyżowanie z drogą niższej klasy,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDG-4 – zgodnie z rysunkiem planu – skrzyżowanie z drogą niższej klasy,
 - e) drogi oznaczonej symbolem KDG-5 – zgodnie z rysunkiem planu – skrzyżowanie z drogą niższej klasy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1, KDZ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – w granicach planu od 11,7 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – w granicach planu od 11,7 m do 12,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 7 i § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 12,2 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – w granicach planu od 7,8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – zmienna od 11,4 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) drogi oznaczonej symbolem KDL-4 – w granicach planu od 6,3 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg uwzględnieniem § 7 i § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. 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, KDD-17, KDD-18, KDD-19 i KDD-20** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – od 7,3 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 9,8 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – w granicach planu od 7,8 m do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – od 9,0 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – od 9,0 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – od 14,5 m do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – od 10,0 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) drogi oznaczonej symbolem KDD-10 – od 11,7 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) drogi oznaczonej symbolem KDD-11 – od 5,7 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) drogi oznaczonej symbolem KDD-12 – w granicach planu od 6,0 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) drogi oznaczonej symbolem KDD-13 – od 12,0 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) drogi oznaczonej symbolem KDD-14 – od 14,5 m do 16,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) drogi oznaczonej symbolem KDD-15 – od 10,0 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) drogi oznaczonej symbolem KDD-16 – od 11,9 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - q) drogi oznaczonej symbolem KDD-17 – od 11,9 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - r) drogi oznaczonej symbolem KDD-18 – od 8,0 m do 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - s) drogi oznaczonej symbolem KDD-19 – od 11,9 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - t) drogi oznaczonej symbolem KDD-20 – od 11,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz realizacji placu do zawracania na zakończeniach dróg oznaczonych symbolami KDD-5, KDD-8, KDD-11 i KDD-18 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.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 37. 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.

Przewodniczący Rady Miasta
Kobyłka

Konrad Kostrzewa