Projekt

z dnia 12 sierpnia 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce

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 Kobyłka z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka 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 r. 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 Stefanówka w Kobyłce 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 maja 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) **dominacie 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% dopuszczonej 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% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

9) **terenie** 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 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 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 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-2, MN-3– 500 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 – 300 m^2,

d) dla terenów oznaczonych symbolem MNu i MN/U – 500 m^2,

e) dla terenów oznaczonych symbolem U – 1200 m^2,

f) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 3000 m^2,

g) dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP – 1500 m^2;

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 85º do 95º.

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

Rozdział 10.
Szczególne 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 nasadzania 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 nasadzania 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 m^2 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 m^2;

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 m^2,

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 m^2,

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 m^2, 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 m^2;

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 m^2 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 m^2;

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 m^2;

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 m^2,

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

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji:

- działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2,
- działki 1000 - 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2,
- działki 1500 - 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2,
- działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

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 m^2 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 m^2,

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

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji:

- działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2,

- działki 1000 - 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2,

- działki 1500-2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2,

- działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 m^2;

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, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 urządzona;

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, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 jezdną 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.

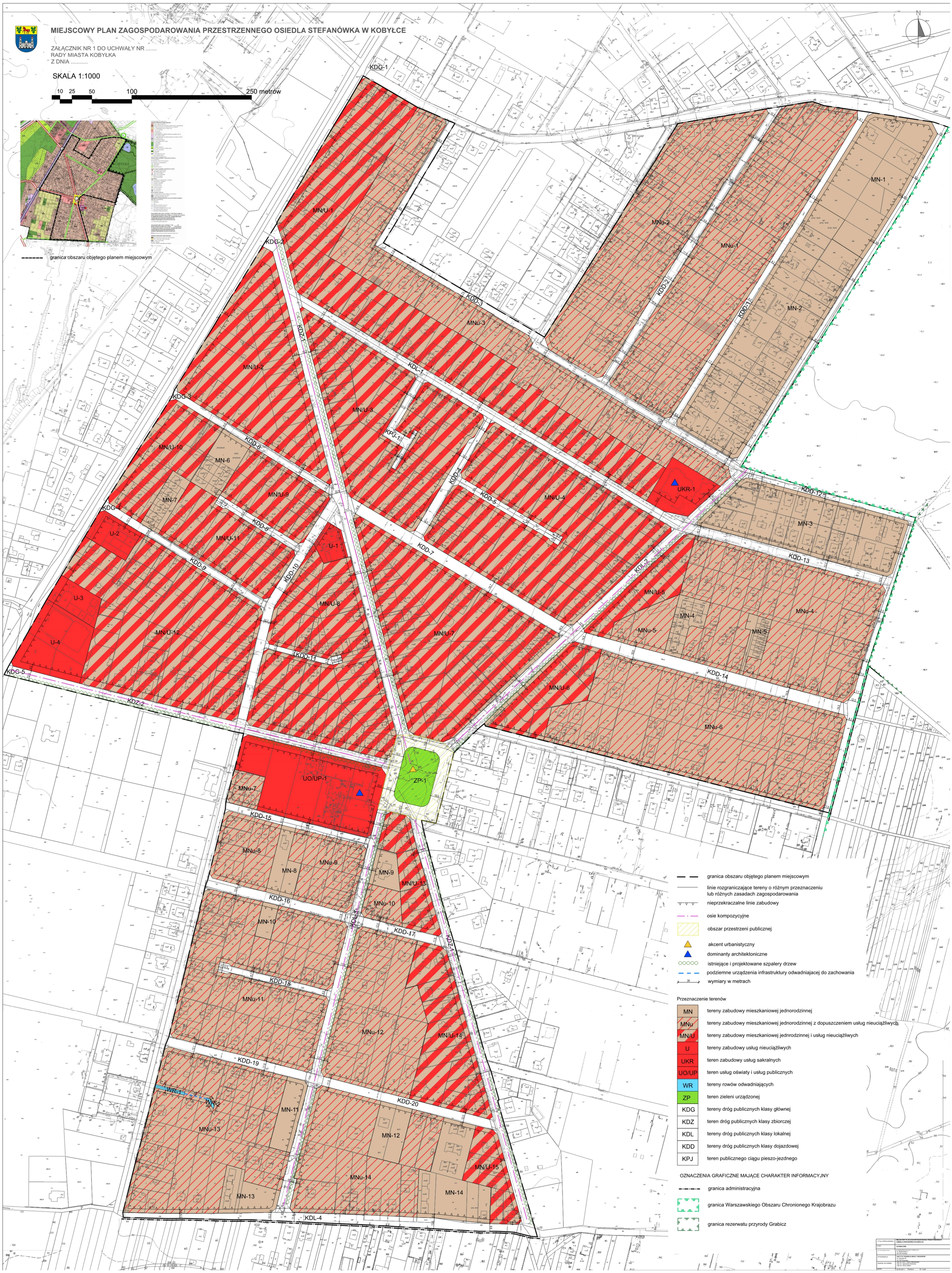
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA STEFANÓWKA W KOBYŁCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA .....

SKALA 1:1000

10 25 50 100 250 metrów



granica obszaru objętego planem miejscowym

granica obszaru objętego planem miejscowym
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
osie kompozycyjne
obszar przestrzeni publicznej
akcent urbanistyczny
dominanty architektoniczne
istniejące i projektowane szpalery drzew
podziemne urządzenia infrastruktury odwadniajacej do zachowania
wymiary w metrach

Przeznaczenie terenów

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednrodzinnej i usług nieuciążliwych
U	tereny zabudowy usług nieuciążliwych
UKR	teren zabudowy usług sakralnych
UO/UP	teren usług oświaty i usług publicznych
WR	tereny rowów odwadniających
ZP	teren zieleni urządzonej
KDG	tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ	teren dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KPJ	teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

granica administracyjna
granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
granica rezerwatu przyrody Grabicz

TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA STEFANÓWKA W KOBYŁCE
ETAP	UCHWAŁA ZMIAN
WYKONAWCA:	PRACOWNIA URBANISTYCZNA ul. Wolanowska 1 05-230 Kołbiel BIURO PLANOWANIA MIAST I REGIONÓW 00-732 Warszawa ul. Chłodna 51
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. Ewa Wojciechowska mgr inż. Agnieszka Grzesiak mgr inż. Anna Gaber
DATA	28.06.2021 r. SKALA 1:1000

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 Stefanówka w Kobyłce

Na podstawie 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.) 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 2021 r., poz. 741, 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 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 19.03.2021 r. do 12.04.2021 r., a 30 marca 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 26 kwietnia 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce wpłynęło siedem uwag, z których pięć zostało w całości uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 7 kwietnia 2021 r. złożono wniosek o zmianę oznaczenia na działkach nr 61/1 i 61/2 z Bp na B.

Uwagi nieuwzględniona. Wnioskowana zmiana dotyczy klasyfikacji gruntów, która jest prowadzona przez Starostę Wołomińskiego. Uwaga wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego.

2. W dniu 19 kwietnia 2021 r. złożono wniosek o zmianę zapisów szczegółowych dla kwartału oznaczonego na rysunku mpzp symbolem MN-4 poprzez zamianę wskaźników i parametrów zabudowy:

1) § 19 pkt 2a) poprzez wykreślenie możliwości zabudowy bliźniaczej i szeregowej, pozostawiając jedynie zabudowę wolnostojącą;

2) § 19 pkt 2f) poprzez zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 50% oraz dodanie do § 3 definicji powierzchni biologicznie czynnej definiując ją jako tylko i wyłącznie teren na gruncie rodzimym z wykluczeniem rozwiązań dających możliwość wliczania do bilansu powierzchni na Eco-kratkach lub płyt typu „trawnikowiec”;

3) § 19 pkt 2i) poprzez redukcję współczynnika intensywności zabudowy z 1,0 do 0,8;

4) § 19 pkt 2j) poprzez dopisanie „w tym poddasze użytkowe” do określonej jako 3 kondygnacji nadziemnej maksymalnej wysokości zabudowy;

5) § 19 pkt 2k) redukcję wysokości zabudowy z 12 m do 10 m;

6) § 19 pkt 3) poprzez zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 300 m^2 do 500 $m^{2.}$.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do nieruchomości z istniejącą zabudową wolno stojącą w następującym zakresie:

1) uwaga w punkcie 1 uwzględniona;

2) uwaga w punkcie 2 uwzględniona częściowo – przyjęto minimalny wskaźnik 40%, tak jak na terenach przyległych oraz zgodnie z ustaleniami w dotychczas obowiązującym mpzp, natomiast nie wprowadzono definicji powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ stanowi ona modyfikację powszechnie obowiązującej definicji terenu biologicznie czynnego określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 202 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) uwaga w punkcie 3 uwzględniona;

4) uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona - poddasze użytkowe stanowi kondygnację nadziemną, a ustalenie jest komplementarne z wysokością zabudowy i kątem nachylenia dachu;

5) uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona – ustalenie pozostawiono zgodnie z dotychczas obowiązującym planem dla osiedla Stefanówka;

6) uwaga w punkcie 6 uwzględniona.

§ 4. 1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 20.05.2021 r. do 10.06.2021 r., a 7 czerwca 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 24 czerwca 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Do projektu planu nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2021 r.

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 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka 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 2021 r., poz. 1372 t.j.) 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 cieplną 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, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), 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 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716, 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 2021 r., poz. 305).

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 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 28 lutego 2019 r. podjęła Uchwałę Nr VI/44/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce.

W granicach opracowania obowiązują:

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce - Uchwałą Nr XLIII/312/02 z dnia 26 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 113, poz. 2477),

-zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce – Uchwała Nr XV/160/12 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r., poz. 3357).

Zgodnie z planem z 2002 r. większość terenów jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Zmiana ww. planu przyjęta w 2012 roku obejmuje w procedowanym dokumencie jedynie plac położony w centralnej części oraz teren usługi oświaty i usług publicznych przy ul. Elizy Orzeszkowej.

W „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce stwierdzono, że *„Plan z 2002 r. wykonano w skali 1 : 5000 na podstawie nieaktualnych już przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Sporządzenie nowego planu pozwoli na doprecyzowanie przebiegu dróg - na załączniku graficznym do planu w skali 1 : 1000 oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji”.*

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 zieleń urządzoną. Ponadto w Studium wskazano w centralnej części granic opracowania teren oznaczony symbolem U – usługi celu publicznego. Na układ komunikacyjny składają się drogi klasy zbiorczej (ul. Bohaterów Ossowa i ul. Elizy Orzeszkowej) oraz klasy lokalnej (ul. 3 Maja, ul. Królewska i część ul. Gabriela Narutowicza). Ponadto wzdłuż zachodniej granicy opracowania przebiega droga klasy głównej – ul. Nadarzyńska, droga wojewódzka nr 634.

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. Układ urbanistyczny przedmiotowej części miasta Kobyłka jest oparty na założeniu powstałym w latach dwudziestych XX wieku. Charakterystyczne jest zachowane promieniste rozplanowanie ulic z placem w centralnej części, nawiązujące do wówczas popularyzowanych miast-ogrodów E. Howarda. Pierwotna parcelacja zawierała działki o dużych powierzchniach jak na dzisiejsze standardy (1500 m^2 – 3000 m^2), które zachowały się na terenach leśnych w północnej części opracowania oraz w znacznej ilości w zachodniej części osiedla, poza granicami procedowanego planu. Kluczowymi elementami idei miast-ogrodów jest układ koncentryczny z położonym centralnie ogrodem – parkiem, dookoła którego lokalizowane są funkcje publiczne. Całość była podzielona na strefy funkcjonalne, natomiast zabudowa mieszkaniowa charakteryzowała się ekstensywnymi formami zabudowy. Analiza uwarunkowań oraz historycznej genezy układu urbanistycznego osiedla stanowiła podstawę do określenia zasad, które stanowią o kontynuacji form zagospodarowania, ale także ochrony wartości kulturowych. Przyjęte założenia stanowią reminiscencję pierwotnego założenia urbanistycznego, które zostało podkreślone przez zachowanie i uzupełnienie głównych ulic szpalerami drzew, przemodelowanie układu komunikacyjnego na placu w centrum i przywrócenie funkcji parkowej, która stanowi kluczowy element założenia urbanistycznego osiedla. Dla podkreślenia roli parku centralnego i jego otoczenia ustalono szczególne zasady obowiązujące na obszarze tej przestrzeni publicznej, których celem jest podniesienie rangi miejsca, jej walorów użytkowych dla mieszkańców, a także poprawę możliwości lokalizowania usług. Ponadto podtrzymano na terenie osiedla ekstensywne formy zabudowy na terenach niezabudowanych lub zabudowanych budynkami wolno stojącymi, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej. Układ funkcjonalny kontynuuje dotychczasowy model przestrzenny z zabudową usług publicznych w centrum, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi w części centralnej i północno-zachodniej. Otoczeniem ww. strefy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Intensywne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to wyłącznie adaptacja istniejącej zabudowy. Powyższe zasady pozwalają na utrzymanie wyjątkowego charakteru osiedla opartego na historycznym założeniu urbanistycznym, a zarazem nie kolidują z dotychczasowymi przekształceniami i sposobem wykorzystania nieruchomości.

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 2021 r., poz. 741,

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 planie uwzględniono warunki wcześniej udzielonych zgód na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, tj:

- decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.04.2001 r. znak WOŚ.VII-6112/29/2001,

- decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 14/2015 z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK zmieniającą decyzję Wojewody Warszawskiego z dnia 27.10.1992 r. znak OSL.XII.6112/171/92,

- decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.12.2005 r. Nr WŚR.VIII.6112-118/05,

Ponadto w ramach przedmiotowej procedury sporządzania planu decyzją Nr 7/2021 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 28.01.2021 r. znak RW-RM-II.7151.86.2020.KJ uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 0,0392 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 2021 r., poz. 247, 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 19.03.2021 r. do 12.04.2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 30 marca 2021 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło siedem uwag, z których pięć zostało uwzględnionych w całości przez Burmistrza Miasta Kobyłka, a jedna w części. Jedna uwaga nie została uwzględniona.

W związku z wprowadzonymi do projektu planu zmianami ponownie został on wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.05.2021 r. do 10.06.2021 r. W dniu 7 czerwca 2021 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie złożono uwag.

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 2021 r., poz. 247, 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.

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, plan miejscowy z 2002 r. uznano za zdezaktualizowany.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż prognoza wieloletnia skutków finansowych

uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Kobyłka. Największe wydatki związane są z zagospodarowaniem placu w centrum osiedla wraz z realizacją dróg publicznych. Należy jednak mieć na uwadze, że pozostawienie tego terenu w jego dotychczasowej formie również wygeneruje koszty wynikające z realizacji aktualnie obowiązującego planu miejscowego tj. urządzenie placu publicznego. Tym samym skutki finansowe wynikające z realizacji zieleni urządzonej w pewnym zakresie są niwelowane potencjalnymi oszczędnościami wynikającymi z braku obowiązku zagospodarowania placu publicznego na dotychczasowych zasadach.

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.