



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W KOBYŁCE POMIĘDZY UL. KS. JÓZEFA PONIATOWSKIEGO, UL. MACIEJA RATAJA I LINIĄ KOLEJOWĄ

OPINIE I UZGODNIENIA



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobyłka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2022

**UCHWAŁA Nr/...../22
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, z późn. zm.) 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 XXXV/296/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 15 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., Rada Miasta Kobyłka uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przepust rowu odwadniającego;
- 5) strefa ochronna pomnika przyrody;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 7) wymiary w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, odbudowę, remont lub montaż wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w stosunku do linii rozgraniczających terenu, 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, pochylnie, miejsca postojowe i parkingi;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **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 usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 4) teren rowu odwadniającego – **WR**;
- 5) tereny lasów – **ZL**;
- 6) teren zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – **ZN**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, klasy dojazdowej oznaczone symbolem KD, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na następujących warunkach:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MNu** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 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, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - d) zabudowy mieszkaniowej ustalonej w planie;

- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu** i **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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;
- 7) ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - e) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - f) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
 - g) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- 8) nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem **ZN-1** zachowanie dotychczasowej struktury użytkowania na którą składają się łąki z pojedynczymi drzewami i grupami drzew.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenia;
- 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. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) wskazuje się pomniki przyrody, zgodnie z rysunkiem planu, podlegające ochronie na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz § 6 pkt 7;
 - 3) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, wraz z granicą strefy ochronnej terenu zamkniętego - w strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 – 1200 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-2, MNu i MN/U:
 - pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 - 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-2, MNu i MN/U:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m na pojedynczy budynek (segment);
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny.
3. 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 na terenach oznaczonych symbolem **ZL**.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przepust rowu odwadniających, dla którego ustala się:

- 1) nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składającego się w granicach planu z rowu odwadniającego oznaczonego symbolem **WR**;
 - 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 rów odwadniający oznaczony symbolem **WR** w formie przepustów lub kładek pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu.

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) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniającym przejazd bezkolizyjny nad linią kolejową oraz połączenie systemu komunikacyjnego gminy z drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL**, **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** zapewniają publiczne połączenie piesze oraz obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi lub dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 6) 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 hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,
 - d) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - e) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,

- f) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy),
- g) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

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

Rozdział 12

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
- e) na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- f) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- d) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych 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,

- c) 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,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m²;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii 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;
- 6) 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) dopuszcza się lokalizację 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;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację 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 terenów oznaczonym symbolem

ZL i WR, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
- 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 gromadzenie odpadów przez jego wytwórcę;
- 2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) 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 i MN/U– 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
 - 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) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - 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) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 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,
 - 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 fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
 - 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 – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - 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 fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
- 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 **MNu-1, MNu-2, MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6, MNu-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,

- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
- d) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki z terenami oznaczonymi symbolami MN, MNu lub MN/U,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) 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,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- m) 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 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 fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
- 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/U-1** i **MN/U-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 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,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- m) 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 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 fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
 - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;
- 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;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach lasów obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) zakazuje się przekształcania rzeźby terenu,
 - c) zakazuje się lokalizowania barier przestrzennych uniemożliwiających swobodną migrację zwierząt,
 - d) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenami oznaczonymi symbolem ZL umożliwiające swobodną migrację zwierząt;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 21,8 m do 53,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 14,0 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – w granicach planu od 5,0 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) drogę oznaczoną symbolem KDL-1 należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 8,0 m do 23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – od 7,5 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-1 – od 5,0 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-2 – od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-3 – od 5 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 28.1. 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.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową

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 15 marca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXV/296/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak - Turów - Uchwała Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 52, poz. 1990).

Zgodnie z ww. planem część wschodnia jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową, a część zachodnia stanowi strefę zagospodarowania ekstensywnego, na której ustalono utrzymanie funkcji rolniczej z zakazem wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej. Ponadto przewidziano przebieg drogi klasy głównej do przejazdu bezkolizyjnego nad linią kolejową.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. część wschodnia obszaru opracowania została oznaczona symbolem MN1, natomiast część zachodnia, położona w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczona dwoma symbolami MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ZN – teren zieleni nieurządzonej. Ponadto na przedmiotowym obszarze znajdują się dwa pomniki przyrody oraz wskazano w zmienionym przebiegu drogę klasy zbiorczej wraz z bezkolizyjnym przejazdem nad linią kolejową.

Obszary oznaczone symbolem MN i MN1 to obszary mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, natomiast obszar ZN to tereny zieleni nieurządzonej.

Dla terenów oznaczony symbolem MN i MN1 w ww. studium przewiduje się:

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące – usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Zaleca się sytuowanie w/w usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości. Na terenach MN należy uwzględnić zapisy wydanych zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla terenów MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, dla terenów MN1 dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą a dla terenów MN2 także zabudowę szeregową,

- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, max. 12 m do głównej kalenicy dla dachów spadzistych, dopuszcza się dachy płaskie: 3 kondygnacje nadziemne, max. 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%, na obszarze WOChK 70%,
- maksymalna intensywność zabudowy: dla terenów MN w obszarze WOChK: 0,4, dla terenów MN położonych poza obszarem WOChK i dla terenów MN1: 0,6 oraz dla terenów MN2: 0,75,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów MN poza obszarem WOChK: 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,
 - dla terenów MN na obszarze WOChK: 1200 m²,
 - dla terenów MN1: 400 m² na każdy budynek bliźniaczy - dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 600 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,
 - dla terenów MN2: 250 m² na każdy segment w zabudowie szeregowej, obowiązek wyposażenia działek w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych.

W przypadku występowania na terenach MN i MN1 istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem typu zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych.

Dla terenu oznaczonego symbolem ZN w ww. studium przewiduje się:

Są to grunty orne, łąki i pastwiska oraz nieużytki rolne - dawne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obecnie grunty nie są użytkowane rolniczo.

W Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy. Dopuszcza się zalesienia.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych:

- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium. Uwzględniono położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania pomników przyrody oraz ograniczenia wynikające z przebiegu linii kolejowej o znaczeniu państwowym wzdłuż północnej granicy plany stanowiącej kolejowy teren zamknięty.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ponadto w planie określono granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

Zgodnie z wytycznymi ww. studium w większości obszar został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej oraz bliźniaczej uzupełnionej zabudową usługową nieuciążliwą. Część położoną w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą oraz pod zielen, zgodnie z zasięgiem wskazanym w studium. Ponadto uwzględniono występowanie lasów, a także pomników przyrody, które objęto strefą ochronną.

Układ komunikacyjny opartą na istniejących drogach oraz wyznaczonych w aktualnym planie miejscowym. Ponadto dokonano korekty przebiegi drogi zbiorczej, która stanowi dojazd do przejazdu bezkolizyjnego nad linią kolejową, zgodnie z aktualnymi podziałami geodezyjnymi.

Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Kobyłka w 2021 r. 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 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. 2373, 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 odr. dor. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniur. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, z których przez Burmistrza Miasta Kobyłka zostało uwzględnionych.

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. 2373, 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 osiedla Kobyłak - Turów uznano za zdezaktualizowany.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Miasta Kobyłka. Największe wpływy generuje potencjalna opłata od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renta planistyczna. Główne wydatki związane są z realizacją dróg i uzbrojeniem terenu. Należy jednak mieć na uwadze, że nowe drogi w dużej mierze stanowią inny przebieg dróg projektowanych w obecnym planie. Zmiana układu komunikacyjnego i rezygnacja z niektórych odcinków dróg

tym samym skutkuje brakiem nakładów na ich realizację. W związku z powyższym bilans wydatków i oszczędności poprawia ogólną, korzystną prognozę skutków finansowych uchwalenia planu

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