

Projekt

z dnia 12 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul.
Nadarzyńskiej w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII/406/2022 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce, stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 23 sierpnia 2021 r. i zmienionego Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobylka z dnia 26 kwietnia 2023 r., Rada Miasta Kobylka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) pas nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 6) odległości w metrach;
- 7) granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 9) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu:
 - a) Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 r.,
 - b) granica administracyjna miasta Kobylka.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniemi planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **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;
- 3) **pas nasadzeń zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub krzewów nie może być węższy niż 5 m;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczeniu terenu w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**;
- 3) teren usług – **U**;
- 4) teren usług lub stacji paliw płynnych – **U-INS**;
- 5) teren drogi głównej – **KDG**;
- 6) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**;
- 9) tereny zieleni urządzonej wysokiej – **ZPW**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **1KDG** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się zgodnie z częścią graficzną planu granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się rozwój funkcji usługowej na zasadach określonych w planie w sąsiedztwie terenu drogi głównej oznaczonej symbolem **1KDG** jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania;
- 2) ustala się teren zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem **1ZPW**;
- 3) ustala się pas nasadzeń zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - zabudowy usługowej, mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą dopuszczoną planem,
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem **1U-INS**,
- c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest obszar planu poprzez:

- a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) ustalenie zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 11 ust. 1 pkt 3 uchwały;

3) ochronę przed hałasem poprzez:

- a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **2MNW, 3MNW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;

4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje ochrona 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej:
 - a) tereny dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD**,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem **1KP**;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaj, kolorystykę i spadek dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystykę elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:

- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 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 szkół minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów,
 - f) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) 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,
 - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - j) dla stacji paliw minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor,
 - k) dla pozostałych funkcji usługowych, w tym dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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);
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w liczbie:
- a) przy obiektach handlowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) przy pozostałych obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na 1 lokal użytkowy;
- 3) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**:
 - 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
 - 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 800 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 6000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **3U** – 800 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** – 4000 m²,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPW** – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** – 18 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 18 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 50 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **3U** – 18 m,

- e) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** – 40 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPW** – 18 m,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 70° do 110°.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi oznaczone symbolami **1KDG**, **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** zapewniają powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 2) układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z:
 - a) terenu drogi głównej oznaczonej symbolem **1KDG** (drogi wojewódzkiej nr 634) stanowiącej drogę publiczną o znaczeniu ponadlokalnym, która zapewnia połączenie gminnego systemu komunikacyjnego z regionalnym,
 - b) terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** stanowiących drogi publiczne o znaczeniu lokalnym,
 - c) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem **1KP** stanowiącego publiczne połączenia pieszo-rowerowe w ramach gminnego systemu komunikacji;
- 3) należy do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **1MN-U**, **1U**, **1U-INS** odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych i rowów otwartych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP** odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi i urządzeń retencyjnych, kanałów krytych, rowów otwartych,
 - e) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:
 - zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejścia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,
 - f) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,
 - g) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych,
 - h) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni minimum 800 m²,
 - c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, zasilanych: gazem lub energią elektryczną lub olejem opałowym lub biopaliwem, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne słonecznego o mocy do 100 kW,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) dopuszcza się napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;

8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:

- na terenach oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

- na terenach oznaczonych symbolem **1U**, **2U**, **3U**, **1U-INS** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub w formie pojedynczego masztu o wysokości do 35 m od poziomu terenu,

- na terenie oznaczonym symbolem **1ZPW** w formie imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 35 m od poziomu terenu;

9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych:

a) maksymalnej wysokości obiektów – 4 m,

b) maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,

c) dachów płaskich o kącie nachylenia do 12°;

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **1U**, **2U**, **3U**, **1U-INS** – 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

b) dopuszcza się lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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 wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

d) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - l) dachy:
 - ustala się geometrię: dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35° dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, 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 oraz nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
 - n) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - o) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
 - b) 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami **1KDL** lub **1KDD**.

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **2MNW**, **3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie to nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
- b) ustala się budynki mieszkalno-usługowe, usługowe w formie wolnostojącej,
- c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
- d) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
- f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
- n) dachy:
 - ustala się geometrię: dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35° dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, 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,
- o) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 oraz nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- p) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
 - b) 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **2MNW** z drogi oznaczonej symbolem **1KDL**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **3MNW** z drogi oznaczonej symbolem **1KDD**.

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub dowolną ilość budynków usługowych,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - m) dachy:

- ustala się geometrię: dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35° dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

n) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 oraz nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się na budynkach usługowych zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

o) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
- b) 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków;

5) minimalna liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** z drogi oznaczonej symbolem **1KDL**,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** z dróg oznaczonych symbolami **2KDD**, **3KDD** lub poprzez istniejący zjazd z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** z możliwością jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **3MN-U** z dróg oznaczonych symbolami **2KDL**, **2KDD**, **3KDD**,
- d) w przypadku braku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na zasadach ustalonych w lit. a, b, c dopuszcza się ich obsługę z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) ustala się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) budynki w formie wolnostojącej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy:
 - ustala się geometrię: płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - l) elewacje:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDD**.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe, przy czym ustalenie nie dotyczy dopuszczonych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) budynki w formie wolnostojącej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków usług handlu wielkopowierzchniowego – 2,

- pozostałych obiektów – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usług handlu wielkopowierzchniowego – 14 m, przy czym dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej stanowiącej nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy o maksymalnej wysokości zabudowy do 17 m,

- pozostałych obiektów – 13 m,

j) dachy:

- ustala się geometrię: płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,

- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

k) elewacje:

- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,

l) ustala się granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z częścią graficzną planu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 6000 m²;

5) minimalna liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;

7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDG**.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,

- b) budynki w formie wolnostojącej,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- ustala się geometrię: płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

k) elewacje:

- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **2KDL** lub poprzez istniejący zjazd z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** z możliwością jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku braku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na zasadach ustalonych w lit. a dopuszcza się ich obsługę z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-INS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub teren stacji paliw płynnych;

2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultury religijnej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w formie wolnostojącej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
- c) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z terenem oznaczonym symbolem **1ZPW** lub w odległości 1,5 m od granicy działki z terenem oznaczonym symbolem **1ZPW**;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- j) dachy:

- ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

k) elewacje:

- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;

8) minimalna liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;

10) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDG**.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających w graniach planu – od 21 m do 31 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,

b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDL**, **2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu drogi oznaczonej symbolem:

- **1KDL** w graniach planu od 12 m do 18,7 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,

- **2KDL** w graniach planu od 4,5 m do 6 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,

b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu drogi oznaczonej symbolem:

- **1KDD** w graniach planu od 6 m do 22,6 m zgodnie z częścią graficzną planu,

- **2KDD** w graniach planu od 10 m do 14 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

- **3KDD** w graniach planu od 8 m do 12,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,

- b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 24. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc parkowania pojazdów,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchniach utwardzonych, placu zabaw, siłowni plenerowej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** poprzez teren oznaczony symbolem **1U-INS**.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 25. 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.

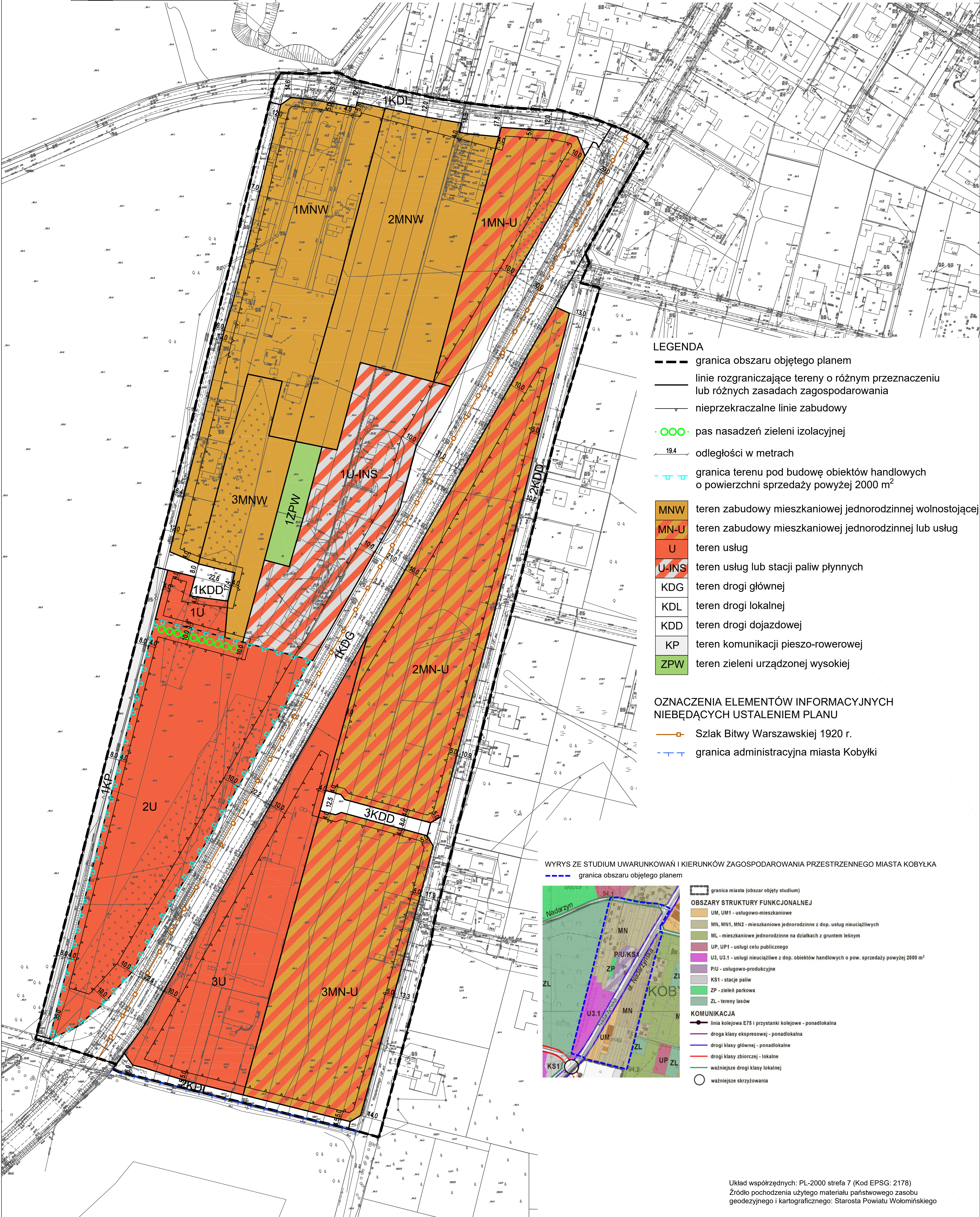
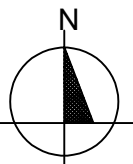
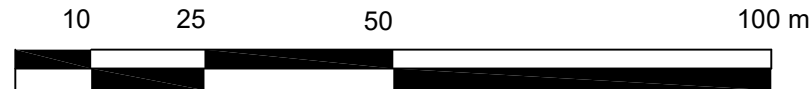
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ W KOBYŁCE

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

SKALA 1:1000



LEGENDA

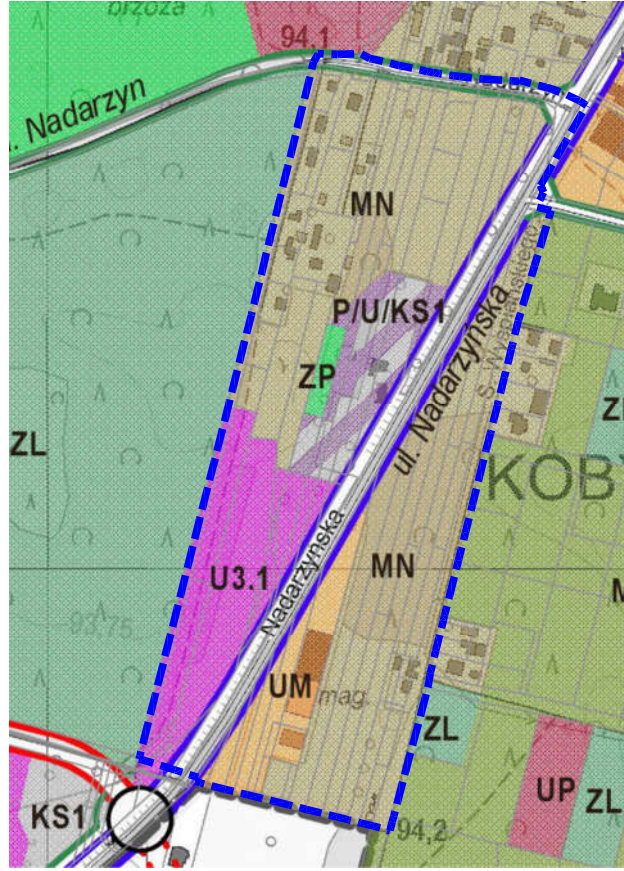
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas nasadzeń zieleni izolacyjnej
- 19.4 odległości w metrach
- - - granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U teren usług
- U-INS teren usług lub stacji paliw płynnych
- KDG teren drogi głównej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- ZPW teren zieleni urządzonej wysokiej

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIEM PLANU

- Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 r.
- - - granica administracyjna miasta Kobyłki

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

- granica obszaru objętego planem



- granica miasta (obszar objęty studium)
- OBSZARY STRUKTURY FUNKCYJNALNEJ
- UM, UM1 - usługowo-mieszkaniowe
- MN, MN1, MN2 - mieszkaniowe jednorodzinne z dop. usług nieuciążliwych
- ML - mieszkaniowe jednorodzinne na działkach z gruntem leśnym
- UP, UP1 - usługi celu publicznego
- U3, U3.1 - usługi nieuciążliwe z dop. obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²
- PIU - usługowo-produkcyjne
- KS1 - stacje paliw
- ZP - zieleni parkowa
- ZL - tereny lasów
- KOMUNIKACJA
- linia kolejowa E75 i przystanki kolejowe - ponadlokalna
- droga klasy ekspresowej - ponadlokalna
- drogi klasy głównej - ponadlokalne
- drogi klasy zbiorczej - lokalne
- ważniejsze drogi klasy lokalnej
- ważniejsze skrzyżowania

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7 (Kod EPSG: 2178)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Powiatu Wołomińskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce, Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

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

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), 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 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 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, programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne oraz 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 wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz 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 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

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

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy podjęto *Uchwałę Nr XLVII/406/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce*, zwanego dalej planem.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy burmistrz miasta sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar planu jest położony w południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, od strony południowej graniczy z gminą Wołomin. Powierzchnia planu wynosi 13,1 ha. Analizowany obszar obejmuje swym zasięgiem fragment ul. Nadarzyńskiej, stanowiącej drogę wojewódzką nr 634 wraz z jej najbliższym otoczeniem. Wzdłuż ul. Nadarzyńskiej usytuowane są obiekty usługowe, w tym stacja paliw. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje głównie w północno-zachodniej i zachodniej części opracowania, natomiast pojedyncze budynki są usytuowane przy ul. Stanisława Wyspiańskiego we wschodniej części planu. Budynki występują w formie wolnostojącej. Wyjątkiem jest zabudowa szeregowa usytuowana w rejonie ul. Nadarzyn oraz bliźniacza w zachodniej części opracowania. Pozostała część analizowanego obszaru nie została zainwestowana, mimo że od wielu lat jest objęta *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabiec w Kobyłce*, przyjętym *Uchwałą Nr XLIII/312/02 z dnia 26 marca 2002 roku*.

Obszar posiada dostęp do infrastruktury elektroenergetycznej, jest częściowo uzbrojony w następującą infrastrukturę techniczną - sieć wodociągowa i gazowa występuje w ul. Nadarzyn i Stanisława Wyspiańskiego, sieć kanalizacyjna tylko częściowo w ul. Stanisława Wyspiańskiego, zaś sieć telekomunikacyjna występuje na południu obszaru. Obszar objęty planem jest położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do *Uchwały Nr XLVII/406/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 28 marca 2022 r.* obszar procedowanego planu jest objęty jednym ze starszych dokumentów planistycznych obowiązujących w mieście, który wymaga zmiany w celu dostosowania ustaleń do nowego studium, jak też obowiązujących norm prawnych w zakresie planowania przestrzennego. Sporządzenie nowego planu pozwoli na doprecyzowanie przebiegu dróg - na załączniku graficznym do planu w skali 1:1000 oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji.

Analiza polityki przestrzennej miasta wyrażona w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka* (przyjętego *Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r.* i zmienionego *Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 kwietnia 2023 r.*) wykazała, że badany obszar przewidziano pod następujące kierunki rozwoju: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, UM – usługowo-mieszkaniowe, U3.1 – usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², P/U – produkcyjno-usługowe, KS1 – stacje paliw, ZP – zieleń parkowa, droga klasy głównej oraz lokalnej. Studium określa również, że:

1) w ramach wyznaczonego w studium obszaru oznaczonego symbolem MN:

a) 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,

b)w przypadku występowania istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem typu zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych;

2)zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione;

3)w przypadku występowania istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem funkcji i/lub wskaźników zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych;

4)szczegółowe ustalenia dot. dopuszczalności usług na terenach mieszkaniowych, sąsiedztwa usług i produkcji z terenami mieszkaniowymi będą określone w ramach planach miejscowych;

5)zakłada się możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych.

Przedmiotem ustaleń procedowanego planu są elementy:

1)przeznaczenia terenu 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 wskaźniki zagospodarowania terenu;

6)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;

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

10)kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11)określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W obszarze planu nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;

2)granic i sposobów 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;

3)szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4)sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na podstawie ww. studium w planie ustalano przeznaczenia terenu:

6)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;

7)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U;

8)teren usług – U;

9)teren usług lub stacji paliw płynnych – U-INS;

10)teren drogi głównej – KDG;

11)teren drogi lokalnej – KDL;

12)teren drogi dojazdowej – KDD;

13) teren komunikacji pieszo-rowerowej – KP;

14) tereny zieleni urządzonej wysokiej – ZPW.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną ww. studium. Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. studium.

Sporządzenie projektu planu poprzedzono wizją lokalną, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, weryfikacją występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, 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 gminy, 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* 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 2023 poz. 1094, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. Komisji projekt planu udostępniono do opiniowania i uzgadniania pozostałym właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 9 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 20 czerwca 2023 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*. 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*.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rady Miasta Kobyłka podjęła *Uchwałę Nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka*. W analizie określono obszary priorytetowe do sporządzenia planów. Obszar objęty procedowanym planem nie został do nich zaliczony. Jego sporządzenie nie jest wynikiem sporządzonej analizy.

Z drugiej strony w analizie podkreślono, że plan obowiązujący w granicach analizy uchwalono w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Uznano go za zdezaktualizowany z uwagi na

wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zmieniła obligatoryjny zakres planów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu jest korzystne dla finansów miasta. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.