



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE UL. SERWITUCKIEJ W KOBYŁCE

KONCEPCJA



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 Uszkuć
mgr inż. Jacek Popiela
Urszula Rosoń

WARSZAWA 2023

**UCHWAŁA Nr/...../23
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie
ul. Serwituckiej w Kobyłce części miasta Kobyłka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023, poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLII/357/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce 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., zmienionego Uchwałą Nr, Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. 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) przepusty rowów odwadniających;
- 5) komunikacja rowerowa;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 9) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

§ 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, 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 70% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie podstawowe musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 30% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 30% powierzchni działki 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, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy usług sportu i rekreacji – **US**;
- 3) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 5) lasy – **ZL**;
- 6) tereny zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – **ZN**;
- 7) teren infrastruktury elektroenergetycznej – **E**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 11) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-3, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP oraz terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolami WR-1 i WR-2, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ-2, jako granice terenu 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) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

- a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) nakaz zachowania na terenach oznaczonych symbolem **ZN** dotychczasowej struktury użytkowania, na którą składają się zadrzewienia i łąki;
- 8) nakaz zapewnienia swobodnej migracji zwierząt na terenach oznaczonych symbolami **ZN** i **ZL**, w tym zachowanie ciągłości tych terenów z terenami położonymi poza granicami planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wskazanych na rysunku planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem CP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) nakaz oświetlenia;
- 2) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- 3) 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;

- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi ruchu rowerowego, hulajnóg elektrycznych oraz urządzeń transportu osobistego.

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;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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. 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 zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, wraz z granicą strefy ochronnej obszaru kolejowego - w strefie ochronnej obszaru kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanych złóż kopalin – zagospodarowanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4 i MN-5 – 1200 m²,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-6 i MN-7 – 1500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem US-1 – 5000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem US-1 – 25 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 13 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i US – od 40° do 140°,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 90°.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

- § 12.** 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami ZL i ZN.
2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, przepusty rowów odwadniających, dla których ustala się nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujących drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów, składającego się w granicach planu z rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR.
3. Ustala się zakaz nasadzania drzew i krzewów na terenach oznaczonych symbolem MN w odległości 3 m od linii rozgraniczających terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR.
4. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu strefy ograniczonych możliwości lokalizacji budynków - lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

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-2 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniający połączenie systemu komunikacyjnego gminy z drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym;
 - 2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ-1 i KDZ-3 stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym zapewniające połączenie z innymi drogami o znaczeniu lokalnym w ramach gminnego systemu komunikacji;
 - 3) drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 4) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem CP stanowi publiczne połączenie piesze w ramach gminnego systemu komunikacji oraz stanowi element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;

- 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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - c) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,
 - e) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - f) 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,
 - g) 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),
 - h) 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 100 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, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 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 200 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 ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do ziemi i urządzeń retencyjnych oraz do kanałów krytych i rowów otwartych,
 - d) 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,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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 retencionowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,
 - h) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,
 - i) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych;
- 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, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
 - 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 ust. 4.
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 oznaczonych symbolami 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. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na następujących warunkach:
- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem **US** na budynkach lub innych obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz 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;
- 3) tymczasowych obiektów wystawowych, handlowo-usługowych, dydaktycznych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **US**.

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 w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **US** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** i **MN-5** 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) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - c) 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,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - l) 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,
- m) elewacje:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie formy zabudowy i wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy, dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-6** i **MN-7** 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) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, kultury, sportu, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - l) 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,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, odnowy biologicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu nie większa niż 200 m²,
- b) dopuszcza się lokalizację:
 - terenowych urządzeń oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych, takich jak: boiska, korty, bieżnia, siłownia plenerowa, miejsca odpoczynku, itp.,
 - kąpieliska nadwodnego oraz urządzeń i infrastruktury na potrzeby rekreacji wodnej, tj. pomostów, slipów, przystani, mola, itp.,
 - zespołu sanitarnego na potrzeby podstawowego przeznaczenia terenu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
- g) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla hali sportowej – 16 m,
 - dla innych budynków – 12 m,
 - dla pozostałych obiektów – 5 m,
- j) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy łukowe,
 - 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 i łukowych,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
- k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
 - dopuszcza się elewacje szklane,
- l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie funkcji dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu,
 - b) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
 - c) dopuszcza się realizację przepustów i przykrycie rowu pod warunkiem zachowania jego ciągłości i przepustowości;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykorzystywanie i zagospodarowanie terenu do celów rekreacyjnych, sportowych i wypoczynkowych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie zbiornika do retencjonowania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i infrastruktury na potrzeby rekreacji wodnej takich jak: pomosty, mola, ślipy, przystań, zejścia, umocnienia brzegu;
- 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, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7 i ZL-8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - g) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - h) elewacje – ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – w granicach planu od 15,2 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – do 88,2 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 **KDL-1, KDL-2 i KDL-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 12,0 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – w granicach planu od 1,0 m do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – od 9,5 m (w granicach planu) do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDL-3,
 - b) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. 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 – od 5,5 m (w granicach planu) do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 1,0 m (w granicach planu) do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10,0 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 29.1. 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 w rejonie
ul. Serwituckiej w Kobylce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobylka w dniu 29 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/357/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobylce.

Niewielka część obszaru opracowania objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobylka - Uchwała Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 15 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 25, poz. 835, z dn. 6 lutego 2004 r.).

Zgodnie z ww. planem północno-wschodni fragment obszaru opracowania został przeznaczony pod las, wyznaczono także drogę publiczną klasy zbiorczej oraz na południu analizowanego obszaru niewielki fragment terenu przeznaczono pod drogę publiczną klasy głównej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienionym Uchwałą Nr Rady Miasta Kobylka z dnia r., większość obszaru objętego planem została przeznaczona pod lasy lub zieleń nieurządzoną. W południowo-zachodniej części wyznaczono teren usług sportu i rekreacji, a w centralnej części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Północny fragment analizowanego obszaru - wzdłuż ul. Serwituckiej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Wyznaczono układ komunikacyjny w oparciu o istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej i lokalnej. Wskazano także granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz powiązanie przyrodnicze. Ponadto uwzględniono występowania złożeń i stanowisk archeologicznych.

Dla terenów oznaczonych symbolem MN (w obszarze WOChK) 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 (...),
- 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: (...) na obszarze WOCHK 70%,
- maksymalna intensywność zabudowy: dla terenów MN w obszarze WOChK: 0,4 (...),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: (...), dla terenów MN na obszarze WOChK: 1200 m² (...).

W przypadku występowania na terenach MN (...) 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 ML w ww. studium przewiduje się:

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, na działkach z gruntem leśnym. Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- 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: 70% lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

W przypadku braku zgody na zmianę gruntu leśnego na cele nieleśne dopuszcza się pozostawienie terenu leśnego.

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

Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji - tereny sportowe, stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, nadwodne kąpieliska, tereny rekreacji i wypoczynku itp.

Przeznaczenie dopuszczalne: zaplecze hotelowe, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi terenu US z zielenią towarzyszącą - do zdefiniowania w mpzp, usługi celu publicznego, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla uzbrojenia terenów i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20% (poza terenem boisk),
- maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 12 m, dla budynków stadionu, hali sportowej: 16 m.

W obrębie miasta Kobyłka jako teren sportu i rekreacji wskazano teren sportowy rekreacyjno-wodny, położony przy granicy z miastem Zielonka (po rekultywacji terenu górniczego w kierunku wodnym i rekreacyjno-sportowym).

Dla terenów oznaczonych symbolem ZL w ww. studium przewiduje się:

Tereny istniejących lasów i zadrzewień. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ochronną, ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną.

Lasy gminy Kobyłka w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości, utrzymania ciągłości użytkowania oraz

dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),

- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku zieleni urządzonej, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklaw rolnych w kompleksach leśnych,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydym, lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

W uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

Dla terenów oznaczonych 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 większości obszaru opracowania w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania złoża udokumentowanych kopalin oraz stanowisk archeologicznych, a także ograniczenia wynikające z przebiegu linii kolejowej o znaczeniu państwowym wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu), 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 obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

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.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, uwzględniono także 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 objęty planem został wyznaczony jako tereny niebudowlane – lasy, zieleń w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ponadto część terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej. W południowo-zachodniej części obszaru wyznaczono teren zabudowy usług sportu i rekreacji wraz z terenem wód powierzchniowych śródlądowych. Ponadto uwzględniono występowanie rowów odwadniających.

Układ komunikacyjny oparto na istniejących drogach oraz projektowanych, w tym wyznaczonych w studium. Wyznaczono także publiczny ciąg pieszy w rejonie terenu sportowo-rekreacyjnego, w ramach którego ustalono również realizację drogi dla rowerów.

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. 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 2022 r., poz. 503, 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.

Ponadto Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr z dnia r. znak wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, przeznaczonych w planie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD).

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 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 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

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

W dniach od r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, z których przez Burmistrza Miasta Kobyłka,

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 2022 r., poz. 1029, 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, obszar opracowania został wskazany jako obszar priorytetowy do sporządzenia planu miejscowego. Ponadto wykazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, który obowiązuje na niewielkim fragmencie analizowanego obszaru jest zdezaktualizowany.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest dla Miasta Kobyłka.....

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