

UCHWAŁA NR LXIX/555/2023
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 25 września 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. 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) **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, 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.

Przeznaczenie 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 ustalaniach 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 przejęcia 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% dopuszczanej 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 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;
- 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 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 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 wolnostojące,

- 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 kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w formie wolnostojące,
- 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 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;

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.

Przewodniczący Rady Miasta
Kobyłka

Konrad Kostrzewa

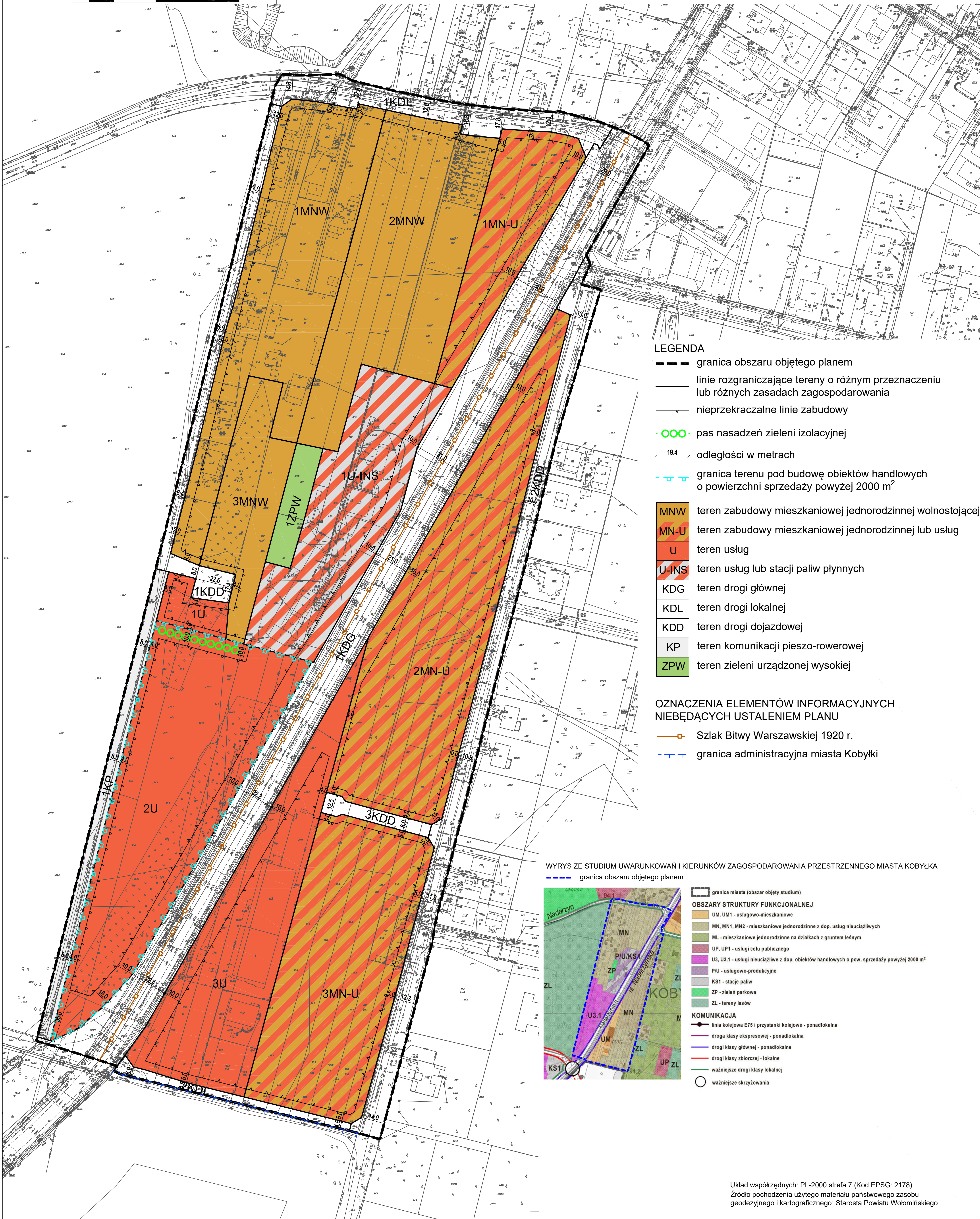
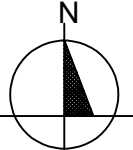


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ W KOBYŁCE

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

SKALA 1:1000

10 25 50 100 m



LEGENDA

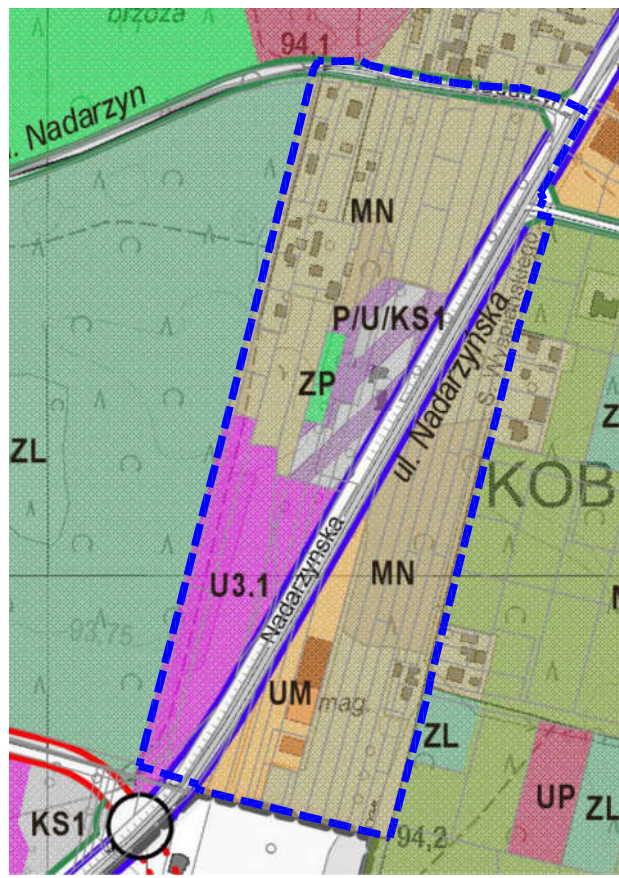
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas nasadzeń zieleni izolacyjnej
- 19.4 odległości w metrach
- - - granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 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



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 LXIX/555/2023

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 25 września 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.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/555/2023

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 25 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.,
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), utworzone
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul.
Nadarzyńskiej w Kobyłce**

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.