



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 15 stycznia 2015 r.

Poz. 310

### UCHWAŁA NR XLVIII/494/14 RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 29 października 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXX/316/13 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce, zmienioną Uchwałą Nr XLVI/462/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 27 sierpnia 2014 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar A, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25 maja 2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 3 lutego 2014 r., uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar A, zwany dalej planem, którego granice zostały zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar A, 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.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu

do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

6. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 2.** Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo – cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
  - f) wymiary (m);
- 5) następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny – droga poza granicami planu.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) gruncie naturalnym – należy przez to rozumieć grunt, który powstał w wyniku procesów geologicznych lub jest wynikiem działalności człowieka; do gruntów naturalnych zaliczamy grunt rodzimy i grunt nasypowy;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojeżdżających pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na

dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, szyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 6) nośniku informacyjnym - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych, a także innych obiektów i urządzeń celu publicznego, a także informacji społeczno-kulturalnych;
- 7) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie lub obiekt budowlany składający się z konstrukcji nośnej lub systemu mocowania do innych obiektów stanowiących element nośny, na którym zamieszczana jest reklama;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 30% długości elewacji frontowej;
- 9) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 11) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku reklamowym służącą autopromocji przedsiębiorcy prowadzącego działalność na przedmiotowej nieruchomości, zawierającą jego nazwę, logo, znak oraz informację o przedmiocie prowadzonej działalności lub jeden z tych elementów;
- 13) terenie - 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;
- 14) 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;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zapleczu działki budowlanej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 5) teren ciągu pieszego – CP.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych i nośników informacyjnych:
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
    - nośniki reklamowe na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru;
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:
    - w formie wolnostojących tablic,
    - w formie bannerów,
    - jako reklam remontowych,
    - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
    - w oknach, na oknach, na drzwiach, ogrodzeniach, na balustradach balkonów, loggi i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów;
- 2) określeniu zasad w zakresie realizacji ogrodzeń, od strony dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na terenach oznaczonych symbolami MW/U, MN/U w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
- 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10<sup>0</sup>,
- 4) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
- b) ustala się 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, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: MN/U i MW/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,
  - zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
  - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się 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;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U wyłącznie w formie masztów na budynkach o maksymalnej wysokości masztu 25 m od poziomu terenu,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U w formie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDL-1, oraz teren ciągu pieszego oznaczony symbolem CP-1 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 8.** Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 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 budynków 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 ustaleniami ogólnymi;
- 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.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL-1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym zapewniającym połączenie komunikacyjne obszaru planu z pozostałą częścią miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum – 1 miejsca postojowe na jeden budynek lub segment;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca postojowe na 1 gabinet;
- 4) dla banków – 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 5) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 6) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy handlowo-usługowej.

**§ 11. 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) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - d) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1), dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
  - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w bezodpływowych zbiornikach lub zbiornikach retencyjnych,
  - h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
  - j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii,
  - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych, miazgi, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3),
  - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL-1) oraz dojazdowej (KDD-1, KDD-2, KDD-3) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 6 pkt 1 lit. e oraz § 6 pkt 2 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, MN/U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe w formie szeregowej,
  - b) realizacja funkcji gospodarczej i garażowej wyłącznie w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz ciągu pieszego:
    - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia do 1,8 m od poziomu terenu,
    - ustala się część ażurową ogrodzenia minimum 40% jego powierzchni całkowitej,
    - zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno- usługowego lub usługowego – 12 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
  - l) dachy:
    - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - wysokość głównych kalenic musi być jednakowa dla wszystkich budynków wchodzących w skład pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej,



- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej;

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- kolorystyka stolarki okiennej musi być jednakowa dla całego zespołu zabudowy, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zachowania istniejących podziałów;
- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 9;
  - c) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-2:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe w formie szeregowej,
  - b) realizacja funkcji gospodarczej i garażowej wyłącznie w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 0% powierzchni działki budowlanej,
  - f) zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:

- ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia do 1,8 m od poziomu terenu,
  - ustala się część ażurową ogrodzenia minimum 40% jego powierzchni całkowitej,
  - zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych prefabrykowanych przęseł lamelowych,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
- k) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno- usługowego lub usługowego – 12 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
- m) dachy:
- płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - wysokość głównych kalenic musi być jednakowa dla wszystkich budynków wchodzących w skład pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej;
- n) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla pojedynczego zespołu zabudowy szeregowej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - kolorystyka stolarki okiennej musi być jednakowa dla całego zespołu zabudowy, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zachowania istniejących podziałów;
- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 z drogi publicznej położonej poza obszarem planu – ul. Ręczajskiej oraz na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 9;
  - c) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej;

- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U-1:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkano-usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) zakaz realizacji samodzielnej, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz ciągu pieszego, za wyjątkiem wynikających z bezpieczeństwa użytkowania,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,7,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 5 kondygnacji nadziemnych,
  - k) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
  - m) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 10<sup>0</sup>,
  - n) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie systemem barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku w zakresie systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki budowlanej 3 000 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m<sup>2</sup>;

- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz z dróg publicznych klas dojazdowych oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych na warunkach określonych w § 9 ust.2;
  - c) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się dla lokali użytkowych realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1 (ul. Leśna):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
  - c) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych;
  - d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2 i KDD-3:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – od 9 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 8 m,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – od 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
  - c) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości określonej w przepisach odrębnych;
  - d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) ograniczenie zawarte w pkt 3 nie dotyczy warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP-1:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 2 m,
  - b) ustala się realizację nawierzchni utwardzonej z zastosowaniem kostki brukowej kamiennej lub betonowej;
  - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągu pieszego;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

**§ 20.** 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

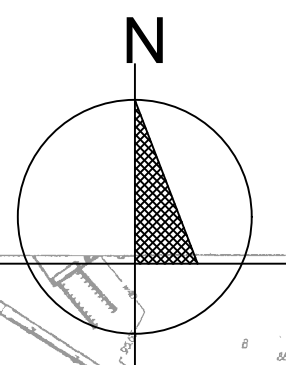
**Ewa Jaźwińska**



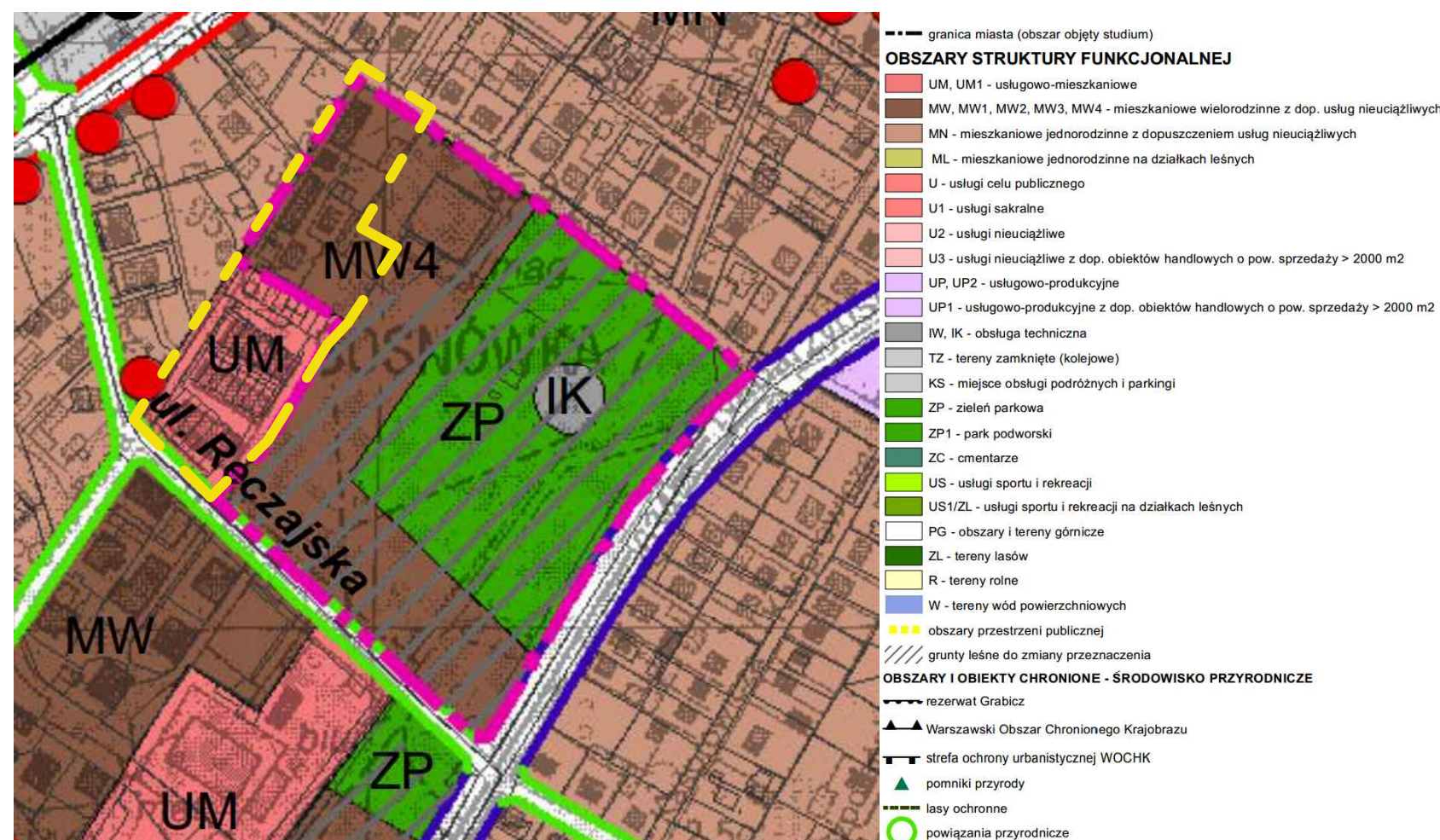
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. LEŚNEJ, NADARZYŃSKIEJ I RĘCZAJSKIEJ W KOBYŁCE - OBSZAR A

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/494/14 RADY MIASTA KOBYŁKA Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wołominie Jednostka ewid. : Kobylka Układ wsp. : 2000 strefa 7/21\*, Kronsstadt 86  
Nr zgłoszenia L. dz. SA5 KERG SA2 Rodzaj pracy : SA4 Wykonawca : SA3

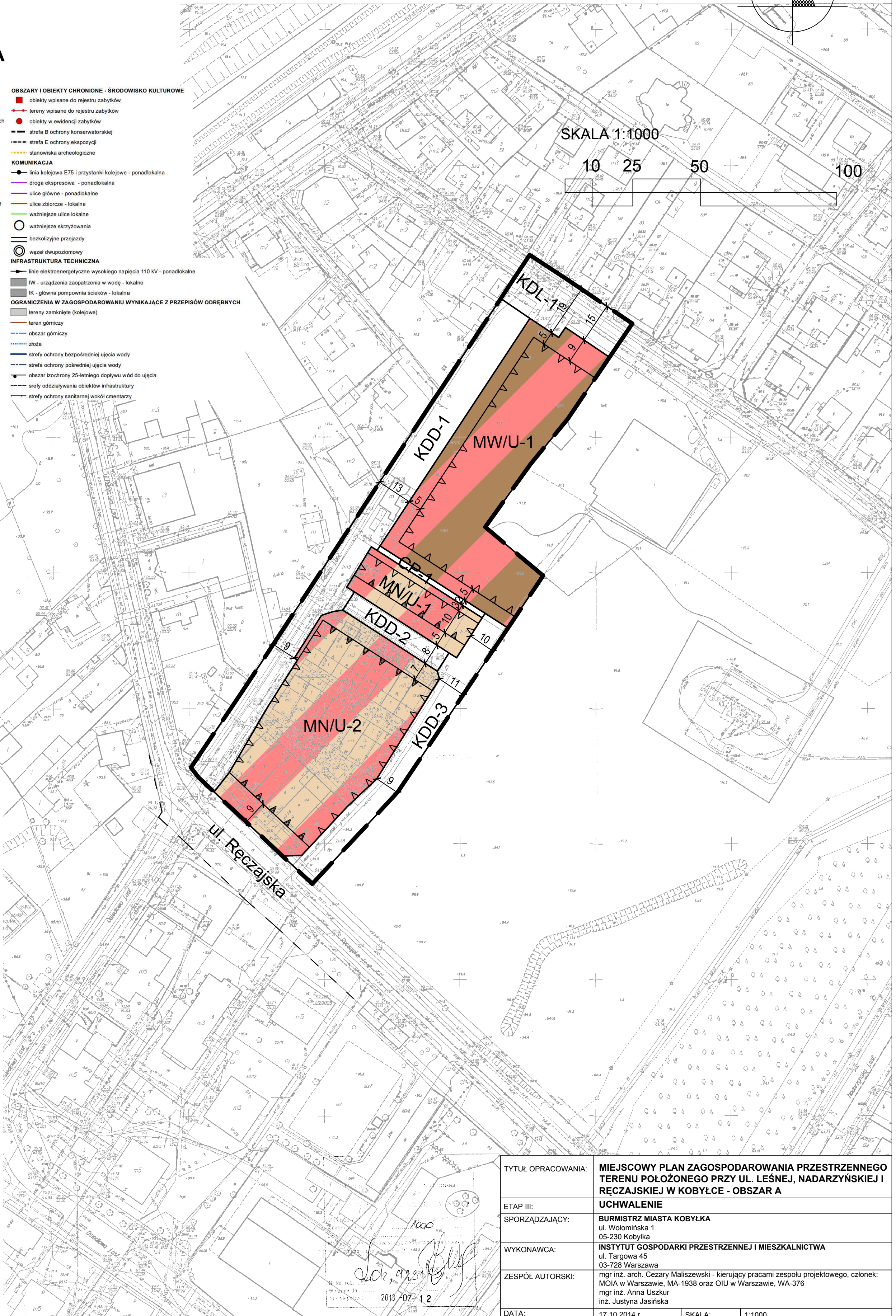


## WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA



--- granica obszaru objętego planem

- OBZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ**
- UM, UM1 - usługowo-mieszkalniowe
  - MW, MW1, MW2, MW3, MW4 - mieszkaniowe wielorodzinne z dop. usług nieuciążliwych
  - MN - mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
  - ML - mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych
  - U - usługi celu publicznego
  - U1 - usługi sakralne
  - U2 - usługi nieuciążliwe
  - U3 - usługi nieuciążliwe z dop. obiektów handlowych o pow. sprzedaży > 2000 m<sup>2</sup>
  - UP, UP2 - usługowo-produkcyjne
  - UP1 - usługowo-produkcyjne z dop. obiektów handlowych o pow. sprzedaży > 2000 m<sup>2</sup>
  - IW, IK - obsługa techniczna
  - TZ - tereny zamknięte (kolejowe)
  - KS - miejsce obsługi podróży i parkingi
  - ZP - zieleni parkowa
  - ZP1 - park podworski
  - ZC - cmentarze
  - US - usługi sportu i rekreacji
  - US1/ZL - usługi sportu i rekreacji na działkach leśnych
  - PG - obszary i tereny górnictwa
  - ZL - tereny lasów
  - R - tereny rolne
  - W - tereny wód powierzchniowych
  - obszary przestrzeni publicznej
  - grunty leśne do zmiany przeznaczenia
- OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- rezerwat Grabciz
  - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
  - strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
  - pomniki przyrody
  - lasy ochronne
  - powiązania przyrodnicze
- OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - tereny wpisane do rejestru zabytków
  - obiekty w ewidencji zabytków
  - strefa B ochrony konserwatorskiej
  - strefa E ochrony ekspozycyjnej
  - stanowiska archeologiczne
- KOMUNIKACJA**
- linia kolejowa E75 i przystanki kolejowe - ponadlokalna
  - droga ekspresowa - ponadlokalna
  - ulice główne - ponadlokalne
  - ulice zbiorcze - lokalne
  - ważniejsze ulice lokalne
  - ważniejsze skrzyżowania
  - bezkolizyjne przejazdy
  - węzły dwupoziomowe
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV - ponadlokalne
  - IW - urządzenia zaopatrzenia w wodę - lokalne
  - IK - główna pompownia ścieków - lokalna
- OGROMACZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- tereny zamknięte (kolejowe)
  - teren górnictwa
  - obszar górnictwa
  - strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
  - strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
  - obszar ochronny 25-letniego dopływu wód do ujęcia
  - strefy oddziaływania obiektów infrastruktury
  - strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy



### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- CP teren ciągu pieszego
- 20 wymiary (m)

### OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- droga poza granicami planu

TYTUŁ OPRACOWANIA:	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. LEŚNEJ, NADARZYŃSKIEJ I RĘCZAJSKIEJ W KOBYŁCE - OBSZAR A</b>		
ETAP III:	<b>UCHWALENIE</b>		
SPORZĄDZAJĄCY:	BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA ul. Wołomińska 1 05-230 Kobylka		
WYKONAWCA:	INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA ul. Targowa 45 03-728 Warszawa		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski - kierujący pracami zespołu projektowego, członek MOiA w Warszawie, MA-1938 oraz OIU w Warszawie, WA-376 mgr inż. Anna Uszkur inż. Justyna Jasińska		
DATA:	17.10.2014 r.	SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/494/14  
Rady Miasta Kobyłka  
z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 08.09.2014 r. do 06.10.2014 r., w dniu 29 września 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 20 października 2014 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A, nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/494/14

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 29 października 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDD i KDL;
- 3) 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 2013 r., poz. 1409, ze zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907, ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236, ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, ze zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kobyłka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2. 1.** Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 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.