



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2012 r.

Poz. 3357

### UCHWAŁA Nr XV/160/12 RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli:  
Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobylce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXX/318/09 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 26 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobylce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce zmienioną Uchwałą Nr NRXLIII/435/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/318/09 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 26 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobylce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce, oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobylce Nr XXXII/233/01 z dnia 29 maja 2001r., zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobylce Nr XLIV/447/10 z dnia 25 maja 2010r., Rada Miejska w Kobylce uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobylce oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów;
- 2) każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu. W przypadku oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi postawiono symbol literowy oznaczający klasę drogi;

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu złożony z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna miasta Kobyłka;
- 2) istniejące i projektowane drogi poza obszarem objętym planem miejscowym.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć przynajmniej 75% długości frontowej ściany budynku, przy czym nie dotyczy to: okapów oraz gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 80 centymetrów oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – o nie więcej niż 1,3 metra, a także innych określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego pokrycia;
- 4) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni gminnej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub budynki, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku (lub budynków) na powierzchnię terenu;
- 6) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 8) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosąca przekaz informacyjno-reklamowy;
- 11) rowie melioracyjnym - należy przez to rozumieć urządzenie wodne służące kształtowaniu zasobów wodnych w myśl art. 9 ust. 1 pkt 13 i 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne oraz w myśl art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami; rów pełni rolę urządzenia odwadniającego infrastruktury miejskiej w mieście Kobyłka;
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 13) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD, o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m<sup>2</sup>;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej, na którym budynki te są usytuowane;
- 17) wskaźniku terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki budowlanej wyrażony w procentach.

§ 5. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren placu publicznego oznaczony symbolem KPP;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem MN/ZL;

- 5) tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN;
- 6) teren zabudowy usług oświaty i usług publicznych oznaczony symbolem UO/UP;
- 7) rowy melioracyjne oznaczone symbolem WS;
- 8) teren lasu oznaczony symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie umieszczania w przestrzeni reklam, szyldów i szyldów reklamowych:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkich reklam, szyldów i szyldów reklamowych w liniach rozgraniczających:
    - dróg publicznych,
    - rowów melioracyjnych,
    - terenu lasu;
  - b) dopuszcza się lokalizację: reklam, szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie w liniach rozgraniczających terenów niewymienionych w lit a),
  - c) dopuszcza się realizację: reklam, szyldów, szyldów reklamowych wyłącznie w formie: tablic o maksymalnej powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej w obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 0,5m<sup>2</sup>, ażurowych liter i znaków graficznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację: reklam, szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie na elewacjach zewnętrznych budynków usługowych lub budynków innych funkcji z lokalami usługowymi oraz w oknach wystawowych lokali usługowych,
  - e) dopuszcza się umieszczanie: reklam, szyldów, szyldów reklamowych maksymalnie w dwóch rzędach w sąsiedztwie każdego wejścia do budynku lub lokalu usługowego i nie wyżej niż na wysokość górnej krawędzi drzwi zewnętrznych budynku lub lokalu usługowego,
  - f) ograniczenia rozmieszczenia i wielkości: reklam, szyldów, szyldów reklamowych nie dotyczą ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku, przedstawiających znak graficzny obiektu usługowego lub jego logo lub nazwę własną obiektu usługowego;
- 2) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach,
  - b) ogrodzenia realizowane od strony dróg publicznych muszą być minimum w 40% ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub podmurówką.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) w granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i parkingów,
    - obiektów infrastruktury technicznej,

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania;
- c) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się całkowity zakaz składowania odpadów niebezpiecznych,
- d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MN, MN/ZL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MN/U, U/MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu UO/UP-27 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- e) ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- a) zachowanie istniejących drzewostanów w ramach terenów biologicznie czynnych ustalonych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/ZL, MN/U, U/MN,
  - b) zakaz dalszego rozkopywania wydm śródlądowych w celu eksploatacji surowców naturalnych.
- § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) wskazuje się budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Reymonta 12 i 14 jako obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wszelkie zasady ochrony obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków ustalono w przepisach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem MN-3.
- § 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających: dróg publicznych i placu publicznego;
- 2) dla dróg publicznych będących przestrzeniami publicznymi ustala się:
- a) rozdzielenie ruchu pieszego i kołowego,
  - b) dostosowanie techniczne dróg do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości lub nie mniej niż 1,5m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej dla terenu oznaczonego symbolem KPP-1 zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- § 10. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, w tym niespełniającej ustaleń planu pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;

- 2) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu dopuszcza się nadbudowy przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy;
- 3) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, w szczególności wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się rozbudowy wyłącznie w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
- 4) ustala się ograniczenie głębokości posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) ustala się, że dla każdej działki budowlanej możliwa jest realizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych oraz miejsca magazynowania odpadów;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem MN/U oraz na terenach zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się obszar objęty niniejszym planem miejscowym jako obszar w całości położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”;
- 2) wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do warstw wodonośnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się, że każda działka budowlana musi posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - c) miejsce do właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) przyłącza do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz nakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi;
- 3) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) minimalny front działki budowlanej:
    - przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – 18 metrów, przy czym dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki, a w przypadku wspólnych dojazdów bramowych dla sąsiadujących ze sobą działek dopuszcza się wydzielenie wspólnego dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 6m,
    - przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych – 30 metrów,
    - dla pozostałych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić 70° do 90°;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta budowle i urządzenia, a w szczególności obiekty obsługi technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem zabrania się lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz wszelkich obiektów usługowo-handlowych trwale niezwiązanych z gruntem;
- 3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym zabrania się lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów garażowych i gospodarczych na okres dłuższy niż 90 dni;
- 4) dla terenu lasu oznaczonego symbolem ZL-31 ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, włącznie z obiektami tymczasowymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
  - a) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - b) ilość miejsc postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się, że obsługę terenu objętego niniejszym planem miejscowym w zakresie komunikacji zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej;
- 3) ustala się, że drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ-01, KDZ-02, KDZ-03 oraz drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami KDL-04, KDL-05, KDL-07 i KDL-08 będą zapewniały powiązanie terenu objętego niniejszym planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg publicznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odnośnie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
  - b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych do gruntu,
  - d) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi i retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
  - e) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i parkingów publicznych do sieci kanalizacji deszczowej,

- f) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i parkingów publicznych systemem powierzchniowego odprowadzania wód lub do gruntu w granicach działki drogowej lub działki, na której zlokalizowany jest parking publiczny,
  - g) ustala się nakaz podczyszczana wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odnośnie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez miejską sieć wodociągową z ujęcia wód głębinowych dla miasta Kobyłka,
  - b) do czasu wykonania miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) ustala się, że indywidualne ujęcia wody będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci wodociągowej muszą ulec likwidacji lub mogą być wykorzystywane wyłącznie do celów gospodarczych;
- 5) odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lub z alternatywnych źródeł energii,
  - b) ustala się możliwość przebudowy istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem terenu w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych,
  - c) ustala się możliwość realizowania nowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wntęrzowych w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu;
- 6) odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z wykorzystaniem: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
  - c) ustala się, że linia ogrodzeń musi przebiegać w minimalnej odległości 0,5m od osi gazociągu,
  - d) ustala się lokalizację szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- 7) odnośnie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
- 8) odnośnie gromadzenie odpadów:
- a) na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obowiązek stworzenia warunków do segregacji odpadów, z podziałem na: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, odpady niebezpieczne,
  - c) ustala się, że selektywne gromadzenie odpadów może odbywać się osobno w obrębie poszczególnych działek budowlanych lub zbiorowo dla zespołu działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ogólnej dostępności miejsca wyznaczonego na gromadzenie odpadów,
  - d) ustala się wywóz odpadów do sortowni śmieci, a następnie do spalarni śmieci.



§ 16. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 17. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) dla terenów należących do Skarbu Państwa i stanowiących własność gminy – 0,1%,
- 2) dla pozostałych terenów – 20%.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: KPP-1 (o powierzchni około: 0,8320ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – plac publiczny wraz z drogami publicznymi,
  - b) uzupełniające:
    - usługi publiczne,
    - parking ogólnodostępny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynek usługowy będzie stanowił dominantę przestrzenną o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkich zabudowań garażowych i gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w liniach rozgraniczających terenu – minimalnie 40% powierzchni terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy w liniach rozgraniczających terenu KPP-1 – maksymalnie 450m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w liniach rozgraniczających terenu KPP-1 – maksymalnie 0.1,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego - 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) maksymalna wysokość budynku usługowego - 10m,
  - f) dla budynku usługowego dopuszcza się indywidualne kształtowanie dachu,
  - g) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
  - h) zabrania się wykonywania wszelkich ogrodzeń,
  - i) w liniach rozgraniczających placu publicznego nakazuje się wykonanie jezdni stanowiących kontynuację sąsiadujących z placem dróg publicznych oznaczonych symbolem: KDZ-01, KDZ-02, KDZ-03, KDL-04, KDL-06;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem: KDZ-01, KDZ-02, KDZ-03, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem: KDL-04, KDL-06,
  - b) ustala się realizację minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym przynajmniej dwóch miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz 10 miejsc postojowych dla rowerów;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: MN-2 (o powierzchni około 4,0090ha); MN-3 (o powierzchni około 3,3270ha); MN-4 (o powierzchni około 1,2500ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
- b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usług nieuciążliwych niespełniających ustaleń planu z możliwością ich remontów i przebudowy;
- d) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę garażową lub gospodarczą;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

## a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-2 w minimalnej odległości: 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07, 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy lokalnej oznaczonymi symbolem KDL-05, KDL-06, 12 metrów od linii rozgraniczającej z terenem lasu oznaczonym symbolem ZL-31,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-3 w minimalnej odległości: 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06, 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09 oraz 4 metry od terenu rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS-28, w przypadku zachowania rowu jako otwartego,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-4 w minimalnej odległości: 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10;

- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0,8,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14 – 3 kondygnacje nadziemne dla części środkowej i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne dla bocznych skrzydeł budynku,
- g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych (za wyjątkiem budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14) - 12m,
- h) maksymalna wysokość budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14 – 12m dla części środkowej i 9 metrów dla bocznych skrzydeł budynku,
- i) maksymalna wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
- j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- k) zabrania się dobudowywania do bryły budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14, wszelkich budynków gospodarczych i garażowych,
- l) dla budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14 ustala się dach płaski, dodatkowo w części środkowej zwieńczony metalową balustradą,
- m) dla budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14 ustala się:
  - odtworzenie pierwotnej bryły budynku, w tym pierwotnego kształtu dachów,
  - pierwotnego układu i kształtu okien, a w ramach remontów wymiany okien na okna skrzynkowe,

- odtworzenie pierwotnej elewacji frontowej budynku, w tym detali architektonicznych takich jak: ozdobnych gzymsów, kolumniek przy drzwiach frontowych, zgodnie z istniejącą dokumentacją fotograficzną;
  - n) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych (za wyjątkiem budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 12 i 14) – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
  - q) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów,
  - r) wskazuje się nieutrudniony dostęp do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS-28 wzdłuż całego jego przebiegu i w odległości minimum 1,5 metra od górnej krawędzi skarpy rowu, celem wykonywania jego konserwacji lub przebudowy;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) warunki komunikacyjne:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL-05, KDL-06, KDL-07,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN-3 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-06, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-09,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN-4 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-09, KDD-10,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dodatkowo ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 20. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN-5 (o powierzchni około 0,4070ha):
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, szeregowe,
    - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10,
      - w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-11,

- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 1.0,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
  - k) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- b) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-10, KDD-11,
  - c) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dodatkowo ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 21. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN-6 (o powierzchni około 0,2720ha):
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
    - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-08,
      - w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-11,

- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0,8,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
  - k) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 500m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-08, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-11,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dodatkowo ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 22. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN-7 (o powierzchni około 0,1700ha):
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze,
    - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z ulicą Narutowicza zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym,
      - w minimalnej odległości 4-5 metrów (zgodnie z rysunkiem planu) od linii rozgraniczającej z ulicą Wąską zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym,

- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0,8,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
  - k) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 500m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym ul. Wąskiej, ulicy Narutowicza,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dodatkowo ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 23. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: MN/U-8 (o powierzchni około 0,7720ha); MN/U-9 (o powierzchni około 0,8570ha):
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniająca - zabudowa usługowa;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
    - b) usługi nieuciążliwe:
      - budynki usługowe wolnostojące,
      - lokale usługowe w budynku mieszkalnym,
    - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

## a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-8 w minimalnej odległości 11-6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-11,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-9 w minimalnej odległości: 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10,

## b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

## c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

## d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 1.0,

## e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

## f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12m,

## g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,

h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $10^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

## j) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,

## k) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

## l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>;

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

## d) warunki komunikacyjne:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-8 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-10, KDD-11,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-9 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-09, KDD-10,
- dopuszcza się zjazdy na działki budowlane z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-02 w przypadku kiedy działka nie posiada dostępu do innej drogi publicznej,

## e) warunki parkingowe:

- ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 24. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/U-10 (o powierzchni około 0,1520ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) usługi: budynki usługowe wolnostojące, lokale usługowe w budynku mieszkalnym,
  - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - minimalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.9,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dla dachów spadzistych dopuszcza się pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej lub blachodachówki w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
  - k) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznych oraz jednakową kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dopuszcza się zjazdy z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-02,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 25. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: MN/ZL-11 (o powierzchni około 0,3930ha), MN/ZL-12 (o powierzchni około 0,1450 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;



- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09, z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-11 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-09,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-12 dopuszcza się zjazdy z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-02,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 26. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-13 (o powierzchni około 0,1680ha):

  - 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.9,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-06,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 27. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-14 (o powierzchni około 0,2470ha):

  - 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie wolnostojący,
    - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku,

- d) dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06, w odległości 12 metrów od linii rozgraniczającej z terenem lasu oznaczonym symbolem ZL-31,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - 12m,
  - g) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2400m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną dla działki budowlanej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-06,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 28. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-15 (o powierzchni około 0,2860ha):
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
  - d) dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości: 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07, w odległości 12 metrów od linii rozgraniczającej z terenem lasu oznaczonym symbolem ZL-31,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,

- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1300m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL-06, KDL-07,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 29. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: MN/ZL-16 (o powierzchni około 0,2380ha); MN/ZL-17 (o powierzchni około 0,1150ha); MN/ZL-18 (o powierzchni około 0,7000ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
  - d) dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-16 w odległości 4 metry od linii rozgraniczającej z terenem rowu melioracyjnego oznaczonym symbolem WS-28, w przypadku zachowania rowu jako otwartego,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-17 w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09 oraz 4 metry od linii rozgraniczającej z terenem rowu melioracyjnego oznaczonym symbolem WS-28, w przypadku zachowania rowu jako otwartego,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-18 w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09, drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06, w odległości 8-5m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
  - h) wskazuje się nieutrudniony dostęp do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS-28 wzdłuż całego jego przebiegu i w odległości minimum 1,5 metra od górnej krawędzi skarpy rowu, celem wykonywania jego konserwacji lub przebudowy,
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) warunki komunikacyjne;
    - dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZL-16, MN/ZL-17 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-09,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-18 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-09, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL-06, KDL-07;
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 30. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-19 (o powierzchni około 0,7400ha):
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
- a) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości: 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - h) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

- i) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - j) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachów;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-09, KDD-10,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 31. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-20 (o powierzchni około 1,6120ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
  - d) dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDD-09, 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07 i drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-10 oraz 4m od linii rozgraniczającej z terenami rowów melioracyjnych oznaczonymi symbolami WS-29 i WS-30, w przypadku zachowania rowów jako otwartych,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.9,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych – 5m,
  - h) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) wskazuje się nieutrudniony dostęp do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS-29 i WS-30 wzdłuż całego jego przebiegu i w odległości minimum 1,5 metra od górnej krawędzi skarpy rowu, celem wykonywania jego konserwacji lub przebudowy;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>,

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-09, KDD-10, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-07;

b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 32. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-21 (o powierzchni około 0,6150ha):

## 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,

b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) dla działki ewidencyjnej nr 199 dopuszcza się lokalizację jednego budynku,

d) dla działki ewidencyjnej nr 199 dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego, dla działki ewidencyjnej nr 200/1 dopuszcza się także wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07 i dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-10 i KDD-11,

b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,

d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,

g) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5m,

h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

j) dla działki ewidencyjnej nr 200/1 dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachów;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>,

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-10, KDD-11, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-07;
- b) warunki parkingowe:
  - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 33. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-22 (o powierzchni około 0,2370ha):

## 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
- b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy lokalnej oznaczonymi symbolem KDL-07, KDL-08, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-11,
- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej lecz nie więcej niż po 200m<sup>2</sup> dla każdej z działek ewidencyjnych z użytku leśnego,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
- g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
- j) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- k) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- l) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- m) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię kolorystykę dachów;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1100m<sup>2</sup>;

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-11, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL-07, KDL-08,



## b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: MN/ZL-23 (o powierzchni około 1,1290ha):

## 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
- b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
- d) dopuszcza się lokale garażowe i gospodarcze realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub dobudowane do niego;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości: 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02, od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-11, od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-08,
- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
- g) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000m<sup>2</sup>,

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-08, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-11, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-02,

## b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu MN/ZL-24 (o powierzchni około 0,4860 ha):

## 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,

- b) usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy dojazdowej oznaczonymi symbolem KDD-10, KDD-11,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.6,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 12m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-10, KDD-11,
  - b) warunki parkingowe:
    - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się dodatkowo minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 36. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: U/MN-25 (o powierzchni około 0,1450ha); U/MN-26 (o powierzchni około 0,7770 ha):
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
  - b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie z usługami;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki usługowe wolnostojące,
  - b) budynki usługowo-mieszkalne wolnostojące,
  - c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

## a) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-25 w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06,
- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-26 w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonym symbolem KPP-1, 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06,

## b) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-25 w minimalnej odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-02,
- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-26 w minimalnej odległości: 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy lokalnej oznaczonymi symbolem KDL-04, KDL-05, 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-06,

## c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

## d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,

## e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 1.0,

## f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych - 3 kondygnacje nadziemne,

## g) maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych - 12m,

## h) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5m,

i) dachy na budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,j) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

## k) wskazuje się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

## l) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie zlokalizowane na niej budynki muszą posiadać taki sam kolor elewacji zewnętrznej oraz ujednoliconą geometrię i kolorystykę dachów;

## 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup>,

## b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 21m;

## 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

## a) warunki komunikacyjne;

- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-25 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-06, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-02,
- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-26 ustala się obsługę komunikacyjną dla działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających placu publicznego oznaczonego symbolem KPP-1, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-04, KDL-05, KDL-06,

## b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- dodatkowo ustala się dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: UO/UP-27 (o powierzchni około 1,4400ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi oświaty,
- b) inne usługi publiczne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości: 8 metrów od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonego symbolem KPP-1 i ulicą Księdza Skorupki, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-03, 6 metrów od linii rozgraniczającej z ulicami: Narutowicza i Wąską,
- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 1.5,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych - 3 kondygnacje nadziemne,
- f) maksymalna wysokość budynków usługowych - 14 m,
- g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5 m,
- h) dachy na budynkach usługowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- i) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- j) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 35m;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-03, placu publicznego oznaczonego symbolem KPP-1, z ulicy Księdza Skorupki, Narutowicza, wąskiej zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym,

b) warunki parkingowe:

- dla szkół podstawowych minimum 5 miejsc postojowych na 100 uczniów na zmianę,
- dla żłobków i przedszkoli minimum 5 miejsc postojowych na 100 dzieci,
- dla przychodni zdrowia minimum 12 miejsc postojowych na 10 gabinetów,
- dla domów kultury minimum 8 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dla stadionów i klubów sportowych minimum 16 miejsc postojowych na 100 widzów oraz 1 miejsce na autobus,
- dla innych usług publicznych minimum 3 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dodatkowo minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów na każdy obiekt użyteczności publicznej;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: WS-28 (o powierzchni około 0,0210ha); WS-29 (o powierzchni około 0,0140ha); WS-30 (o powierzchni 0,0320ha):

- 1) przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych,
  - b) zabrania się zasypywania lub zmiany linii brzegowej rowu, za wyjątkiem zmian podyktowanych potrzebą ochrony przeciwpowodziowej lub względami technicznymi, w tym przystosowaniem do pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych i roztopowych,
  - c) dopuszcza się przebudowę rowu w celu pełnienia przez niego dodatkowej roli - na odbiornika wód deszczowych, przy czym dopuszcza się zmianę rowu melioracyjnego na rurociąg o powierzchni przekroju poprzecznego wynikającego z uwarunkowań technicznych, uzupełniony rurociągami drenażowymi o odpowiedniej średnicy po obu jego stronach,
  - d) zakazuje się przegradzania koryta rowu,
  - e) dopuszcza się realizację mostów lub przepustów, w sposób nie pogarszający przepływu wód w rowie,
  - f) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach rowu i w odległości 1,5 metra od górnej krawędzi skarp rowu, poza obsiewem trawą,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie działek po liniach rozgraniczających terenów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami KDL-07 i KDD-09;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 39. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZL-31 (o powierzchni około 0,2300ha):

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z planem urządzania lasu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-06.

§ 40. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: KDZ-01 (o powierzchni około 0,0350ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDZ-01 – minimum 15 metrów,
  - b) po obu stronach pasa jezdni należy wykonać chodnik,
  - c) po jednej ze stron drogi oznaczonej symbolem KDZ-01 należy wykonać ścieżkę rowerową,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 41. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: KDZ-02 (o powierzchni około 0,8840ha); KDZ-03 (o powierzchni około 0,2700ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – minimum 15 metrów,
- b) po obu stronach pasa jezdni należy wykonać chodnik,
- c) po jednej ze stron drogi oznaczonej symbolem KDZ-02 należy wykonać ścieżkę rowerową;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 42. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: KDL-04 (o powierzchni około 0,0720ha); KDL-05 (o powierzchni około 0,5170ha); KDL-06 (o powierzchni około 0,5580h); KDL-07 (o powierzchni około 0,6220ha); KDL-08 (o powierzchni około 0,2250ha):

1) przeznaczenie terenu –droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-04 – minimum 12 metrów,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-05 – minimum 12 metrów,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-06 – minimum 12 metrów,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-07 – od 10 do 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-08 – od 9 do 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać chodnik,

c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 43. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: KDD-09 (o powierzchni około 0,4270ha) KDD-10 (o powierzchni około 0,3700ha):

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – minimum 10 metrów,
- b) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać chodnik;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działek po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 44. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: KDD-11 (o powierzchni około 0,1730ha):

1) przeznaczenie terenu –droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 6 metrów,
- b) ustala się rozdzielanie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego wyłącznie za pomocą faktury i kolorów użytych materiałów budowlanych bez zmiany poziomu różnych części nawierzchni drogi;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

### Rozdział 3

#### **Postanowienia końcowe**

§ 45. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni około 7,6ha na podstawie zgody Wojewody Warszawskiego z dnia 27 października 1992r. znak pisma OSL.XII.6122/171/92 oraz na podstawie zgody Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 kwietnia 2001r. znak pisma WOŚ.VII-6112/29/2001 oraz na podstawie zgody Ministra Środowiska z dnia 7 grudnia 2001r. znak BOA-pg-308/2615/2001/rg oraz na podstawie zgody Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2005r. znak pisma WŚR.VIII.6112-118/05 oraz na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 31 marca 2011r. znak pisma RW-RM-II.7151.15.2011.AZ. oraz na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 30 listopada 2011r. znak RW-RM-II.7151.124.2011.KJ.

§ 46.1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002r.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Ewa Jazwińska*



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XV/160/12  
Rady Miejskiej w Kobyłce  
z dnia 29 marca 2012r.





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XV/160/12  
Rady Miejskiej w Kobyłce  
z dnia 29 marca 2012r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobyłce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce

Uwagi złożone w dniu 22 czerwca 2011r. przez osobę fizyczną.

1. treść uwagi: prośba o zmianę w treści § 29 pkt 3 lit. a) tiret 3 projektu poprzez wykreślenie treści: „4m od linii rozgraniczających z terenami rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami WS-27 i WS-28”

ustalenia projektu planu: Rozdział II. Ustalenia szczegółowe, § 29 pkt 3 lit. a) tiret 3 „dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZL-18 w minimalnej odległości: 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-10, 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-07,8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-09,4 metry od linii rozgraniczających z terenami rowów melioracyjnych oznaczonymi symbolami WS-27, WS-28”

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

Ze względu na zapewnienie prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych, należy zachować odpowiednią odległość nowolokalizowanej zabudowy od tych obiektów. Ponieważ minimalne powierzchnie działek budowlanych będą stosunkowo duże, wyznaczenie linii zabudowy od rowów melioracyjnych w odległości 4m jest właściwe i bez szkody dla warunków lokalizacji nowej zabudowy. W tekście uchwały zostaną wprowadzone ustalenia mówiące o tym, że linie zabudowy będą obowiązywały wyłącznie w przypadku rowów melioracyjnych otwartych.

2. treść uwagi: prośba o zmianę w treści § 34 projektu poprzez wykreślenie treści: „ WS-27 (o powierzchni około 0,0140 ha); WS-28 (o powierzchni 0,0320 ha)”

ustalenia projektu planu: Rozdział II. Ustalenia szczegółowe, § 34 dotyczą ustaleń szczegółowych dla terenów rowów melioracyjnych;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

Istniejące w obszarze planu rowy melioracyjne są częścią systemu melioracji wodnych odwadniających południowo-wschodnią część miasta Kobyłka i tereny gminy Wołomin. Ich likwidacja może powodować lokalne podtopienia zabudowy. W planie zostaną wprowadzone zapisy dopuszczające zmianę rowów na rurociągi o powierzchni przekroju poprzecznego wynikającego z uwarunkowań technicznych, uzupełnione rurociągami drenażowymi o odpowiedniej średnicy po obu ich stronach.

3. treść uwagi: prośba o wprowadzenie zmian do Załącznika nr 1 Projektu, tj.: mapy zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce, polegających na wykreśleniu obiektów oznaczonych symbolami WS-27, WS-28; wykreśleniu z legendy mapy tj.: „oznaczeń graficznych będących ustaleniami planu symbolu WS i przypisanego mu błędnie określenia „rowy melioracyjne”

ustalenia projektu planu: Załącznik rysunkowy nr 1;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Istniejące w obszarze planu rowy melioracyjne są częścią systemu melioracji wodnych odwadniających południowo-wschodnią część miasta Kobyłka i tereny gminy Wołomin. Ich likwidacja może powodować lokalne podtopienia zabudowy. W planie zostaną wprowadzone zapisy dopuszczające zmianę rowów na rurociągi o powierzchni przekroju poprzecznego wynikającego z uwarunkowań technicznych, uzupełnione rurociągami drenażowymi o odpowiedniej średnicy po obu ich stronach. Jednakże oznaczenia rowów melioracyjnych na załączniku rysunkowym pozostaną.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XV/160/12  
Rady Miejskiej w Kobyłce  
z dnia 29 marca 2012r.

W sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Kobyłce postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.<sup>2)</sup>) - zadania własne miasta Kobyłka, zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) budowę dróg gminnych, ulic, placów, w tym:
    - a) drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Żytniej) KDL-07 o długości 550m,
    - b) drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Długiej) KDD-09 o długości 390m,
    - c) drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Korczaka) KDD-10 o długości 320m,
    - d) drogi gminnej klasy dojazdowej KDD-11 o długości 280m,
    - e) placu publicznego KPP-1;
  - 2) budowę sieci wodociągowej o łącznej długości około 520m;
  - 3) budowę sieci kanalizacji deszczowej o łącznej długości około 3473m.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych miasta Kobyłka odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1241 ze zm.<sup>3)</sup>), poprzez:
  - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów, pożyczek bankowych,
    - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
    - f) innych środków zewnętrznych;
  - 3) wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Kobyłce.
3. Wydatki majątkowe miasta Kobyłka, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Kobyłka oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych miasta Kobyłka, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z ewentualnej sprzedaży gruntów miejskich i pobranej opłaty planistycznej, adiacenckiej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce, że:
    - a) wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w przyjętej perspektywie czasowej 15 lat mogą wynieść około milion sześćset tysięcy złotych;
    - b) wpływy z tytułu opłaty planistycznej mogą wynieść ponad osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych,
    - c) wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej mogą wynieść około pięćset tysięcy złotych;
  - 2) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce, że wydatki poniesione przez miasto Kobyłka na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wyniosą:
    - a) na wykup gruntów w celu realizacji dróg gminnych, ulic, placu –80.872,00 złotych;
    - b) na budowę dróg gminnych i ulic i placu publicznego -1.010.397,00 złotych;
    - c) na budowę sieci wodociągowej – 83.497,60zł;
    - d) na budowę sieci kanalizacji deszczowej – 1.389.284,00zł.
- <sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 Nr 45, poz. 319, Dz.U. z 2007 Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz.U. z 2010 Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, Dz.U. z 2011 Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.
- <sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. 2002.23.220, Dz.U. 2002.62.558, Dz.U. 2002.113.984, Dz.U. 2002.214.1806, Dz.U. 2003.80.717, Dz.U. 2003.162.1568, Dz.U. 2002.153.1271, Dz.U. 2004.102.1055, Dz.U. 2004.116.1203, Dz.U. 2002.214.1806, Dz.U. 2005.172.1441, Dz.U. 2006.17.128, Dz.U. 2005.175.1457, Dz.U. 2006.181.1337, Dz.U. 2007.48.327, Dz.U. 2007.138.974, Dz.U. 2007.173.1218, Dz.U. 2008.180.1111, Dz.U. 2008.223.1458, Dz.U. 2009.52.420, Dz.U. 2009.157.1241, Dz.U. 2010.28.142, Dz.U. 2010.28.146, Dz.U. 2010.106.675, Dz.U. 2010.40.230, Dz.U. 2011.117.679 Dz.U. 2011.134.777.
- <sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. 2010.28.146, Dz.U. 2010.96.620, Dz.U. 2010.123.635, Dz.U. 2010.152.1020, Dz.U. 2010.238.1578, Dz.U. 2010.257.1726.

## Uzasadnienie

do projektu Uchwały Nr XV/160/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 marca 2012r.

zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce

Projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały XXX/318/09 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce zmienionej Uchwałą Nr NRXLIII/435/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/318/09 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Projekt planu miejscowego posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia formalne.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 9 maja do 7 czerwca 2011r. W dniu 2 czerwca 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 czerwca 2011r. W tym czasie złożono jedną uwagę.

Uwaga zawierała prośbę o zmianę ustaleń dla zespołu działek przeznaczonych w miejscowym planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, a także likwidacji istniejących na przedmiotowych działkach rowów melioracyjnych, które w planie wskazano do zachowania.

Częściowe uwzględnienie uwagi wymagało uzyskania od Marszałka Województwa Mazowieckiego zmiany decyzji Wojewody Mazowieckiego z 2001 roku w sprawie wyrażenia zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Po uzyskaniu zgody na zmianę wyżej wymienionej decyzji projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 stycznia do 28 lutego 2012r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lutego 2012r. Uwagi do projektu planu mogły być ponownie wnoszone do dnia 19 marca 2012r. W tym okresie wpłynęła jedna uwaga, która została przyjęta w całości. Przyjęcie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Obszar objęty zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce położony jest w południowo - wschodniej części miasta Kobyłka i zajmuje obszar o powierzchni ok. 26ha. Jego granice wyznaczają:

- od północy: północna linia rozgraniczająca ul. Żeromskiego i Orzeszkowej,
- od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Żytniej,
- od południa: południowa linia rozgraniczająca ul. Broniewskiego i ul. Wąskiej,
- od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Narutowicza i Bohaterów Ossowa.

Jest to teren w przeważającej części zainwestowany, z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodziną i towarzyszącymi jej usługami. Tylko w rejonie ul. Orzeszkowej istnieją usługi oświaty. Układ komunikacyjny tego terenu tworzą ul. Bohaterów Ossowa, Orzeszkowej, Żytnia, Broniewskiego, Żeromskiego, Reymonta, Długa i Korczaka.

Dla obszaru objętego zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z 26 marca 2002r.

Głównym powodem zmiany obowiązującego planu miejscowego jest potrzeba dostosowania go do obowiązującego studium, potrzeba wydzielenia ul. Fredry oraz rozszerzenia katalogu usług publicznych dla terenu istniejącej szkoły. Cele zostaną osiągnięte dzięki zmianie planu.

Realizacja wypracowanych w planie miejscowym ustaleń, umożliwi osiągnięcie ładu przestrzennego, co w rezultacie przyniesie niewątpliwie korzyści pod względem estetycznym i wpłynie na poprawę obecnych warunków życia mieszkańców tej części miasta.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie je ograniczają.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Jednakże większość tych zadań została już ustanowiona w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz i częściowo jest zrealizowana. Koszty na realizację w/w zadań powinny być przewidziane w przyszłym Wieloletnim Planie Inwestycyjnym miasta Kobyłka. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Kobyłce do uchwalenia. Po uchwaleniu plan będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.