



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 marca 2023 r.

Poz. 2923

UCHWAŁA NR LIX/488/2023 RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 23 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/296/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 15 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 23 sierpnia 2021 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przepust rowu odwadniającego;
- 5) strefa ochronna pomnika przyrody;

- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 7) wymiary w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, odbudowę, remont lub montaż wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w stosunku do linii rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy, pochylnie, miejsca postojowe i parkingi;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MNu**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 4) teren rowu odwadniającego – **WR**;
- 5) tereny lasów – **ZL**;
- 6) teren zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – **ZN**;

- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym – **KPJ**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, klasy dojazdowej oznaczone symbolem KD, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczone symbolem KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na następujących warunkach:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MNu** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - d) zabudowy mieszkaniowej ustalonej w planie;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu** i **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 7) ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - e) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - f) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
 - g) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- 8) nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem ZN-1 zachowanie dotychczasowej struktury użytkowania, na którą składają się łąki z pojedynczymi drzewami i grupami drzew.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenia;
- 3) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- 4) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z §13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się pomniki przyrody, zgodnie z rysunkiem planu, podlegające ochronie na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w § 6 pkt 7;
- 3) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, wraz z granicą strefy ochronnej terenu zamkniętego - w strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 – 1200 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-2, MNu i MN/U:
 - pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 - 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-2, MNu i MN/U:

- dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m na pojedynczy budynek (segment);
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **ZL**.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przepust rowu odwadniającego, dla którego ustala się:

- 1) nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składającego się w granicach planu z rowu odwadniającego oznaczonego symbolem **WR**;
- 2) zakaz nasadzania drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń.

3. Dopuszcza się wykonanie przejść i przejazdów przez rów odwadniający oznaczony symbolem **WR** w formie przepustów lub kładek pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniającym przejazd bezkolizyjny nad linią kolejową oraz połączenie systemu komunikacyjnego gminy z drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL**, **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** zapewniają publiczne połączenie piesze oraz obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi lub dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,
 - d) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - e) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - f) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy),

g) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

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

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
- e) na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- f) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- d) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych do ziemi i urządzeń retencyjnych oraz do kanałów krytych i rowów otwartych,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych i rowów otwartych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:

- zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejścia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,

- g) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,
- h) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- d) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m²;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
- b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem terenów oznaczonym symbolem ZL i WR, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
- 4) ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające gromadzenie odpadów przez jego wytwórcę;
- 2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNu i MN/U 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
- dla pozostałych obiektów – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
- d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
- b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
- c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
- d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-1, MNu-2, MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,
- c) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
- e) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki,
- f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- h) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- k) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- l) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- n) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- o) dachy:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,
- p) elewacje:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
 - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
- r) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty i przebudowy z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
 - b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
 - c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
 - d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,
 - c) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub dowolną ilość budynków usługowych,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - n) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

o) elewacje:

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m²,
- b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m²,
- c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m² na jeden budynek (segment),
- d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m² na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach lasów obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN-1** ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 21,8 m do 53,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem **KDL-1** – od 14,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem **KDL-2** – w granicach planu od 5,0 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) drogę oznaczoną symbolem **KDL-1** należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4** i **KDD-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem **KDD-1** – od 6,0 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem **KDD-2** – od 8,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem **KDD-3** – od 8,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem **KDD-4** – od 8,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) drogi oznaczonej symbolem **KDD-5** – od 7,5 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ-1** i **KPJ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-1 – od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-2 – od 5,0 m do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – od 5,0 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – od 5,0 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

§ 29. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta Kobyłka

Konrad Kostrzewa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/488/2023

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 23 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks.
Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.08.2022 r. do 16.09.2022 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową wpłynęło trzy uwagi, z których dwie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka uwagę nieuwzględnioną przez Burmistrza Miasta Kobyłka rozstrzyga następująco:

W dniu 13 września 2022 r. złożono wniosek o uwzględnienie pierwotnych założeń projektu wg uchwały z 1999 r., tj. dojazdu do dz. nr 30 i 31 obręb 43 wzdłuż działek nr 30, 33/3 i 34/3, który w obecnym projekcie został pominięty.

Uwaga nieuwzględniona. Do projektu planu w wyniku złożonych uwag wprowadzono inne rozwiązanie komunikacyjne niż wskazane w ww. wniosku, które uwzględnia również dojazd do działek nr 30 i 31 obr. 43.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2022 r. do 21.11.2022 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/488/2023

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 23 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 3) rów odwadniający;
- 4) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.).

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

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

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, z późn. zm.).

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/488/2023

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 23 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową.