

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: ORŁĄT LWOWSKICH, NADARZYŃSKĄ, HUSARII W KOBYŁCE – OBSZAR A



SPORZĄDZIŁ:
Burmistrz Miasta Kobylka

OPRACOWAŁ:
Zespół **Pracowni Urbanistycznej sp. z o.o.** w składzie:
mgr Wanda Stolarska – kierująca pracami zespołu projektowego, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-258
mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-348
mgr inż. Marta Choromańska

Warszawa 2013 rok
(25.01.2013 r.)

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Kobyłce
z dnia.....2013 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce oraz uchwałą nr XXI/212/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, uchwała się co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A, zwany dalej „planem”.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie 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) parametrów oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§2. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych** – należy przez to rozumieć naturalny zbiornik wód znajdujący się pod ziemią gromadzący wody podziemne i spełniający kryteria: wydajności studni > 70 m³/h; wydajności ujęcia > 10 000 m³/dobę; liczby mieszkańców, których może zaopatrzyć > 66 000; o czystości wody nie wymagającej uzdatniania lub wymagającej tylko prostego uzdatniania wody do picia;

- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z unowocześnieniem, usprawnieniem oraz trwałym ulepszeniem (w tym remontem) istniejącego obiektu budowlanego, prowadzącym do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 3) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 8) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica miejskiego systemu informacyjnego;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całej działki (budowlanej lub inwestycyjnej) wyrażony w procentach;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni służącą przestrzennemu rozdzieleniu terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania, w celu ograniczenia ekspozycji i wzajemnego oddziaływania; jest to zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej i gatunkowej, w której dominują gatunki odporne na zanieczyszczenia środowiska; odpowiednio zakomponowana zieleni izolacyjna może służyć do wypoczynku i rekreacji;
- 14) **zlewnię naturalną** – należy przez to rozumieć obszar, z którego przypowierzchniowe wody gruntowe oraz wody opadowe i roztopowe spływają do odbiornika w sposób naturalny, nieujęty w systemy kanalizacyjne, a powierzchnia obszaru nie uległa sztucznemu przekształceniu.

§ 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 przeznaczenia terenu oraz oznaczenie porządkowe terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – **KDG-01**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – **KDZ-02**.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu **KDG-01** (o powierzchni około 0,07ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się umieszczania w liniach rozgraniczających drogi wszelkich reklam i nośników reklamowych;
 - b) zabrania się grodzenia terenu;
 - c) w zakresie obiektów infrastruktury technicznej - ustala się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wylesienia mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - b) ustala się całkowity zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego drzewostanu, jako elementy zieleni izolacyjnej,
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDG-01**, znajdującej się w granicach planu – 17 metrów,
 - b) ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu **KDG-01** – 0%;
- 5) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **KDG-01** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, 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 ziemi i do warstw wodonośnych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - b) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy jedną z ich funkcji będzie odwodnienie terenu;
 - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
 - d) odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego wprowadzania wód do ziemi,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
 - ustala się, że wody opadowe i roztopowe muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi;
- 8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0,01%.

§ 6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu **KDZ-02** (o powierzchni około 0,72ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się umieszczania w liniach rozgraniczających drogi wszelkich reklam i nośników reklamowych;
 - b) zabrania się grodzenia terenu;
 - c) w zakresie obiektów infrastruktury technicznej - ustala się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wylesienia mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - b) ustala się całkowity zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego drzewostanu, jako elementy zieleni izolacyjnej,
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDZ-02** – od 16 do 18 metrów,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi wskazuje się realizację chodnika przynajmniej po jednej stronie drogi,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu **KDZ-02** – 0%;
 - d) po jednej ze stron drogi oznaczonej symbolem **KDZ-02** należy wykonać ścieżkę rowerową,
 - e) ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Husarii, zlokalizowaną poza obszarem planu,
 - f) dopuszcza się zjazdy na drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **KDZ-02** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, 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 ziemi i do warstw wodonośnych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - b) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy jedną z ich funkcji będzie odwodnienie terenu;
 - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
 - d) odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego wprowadzania wód do ziemi,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
 - ustala się, że wody opadowe i roztopowe muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi;
- 8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0,01%.

Rozdział III

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłka – Turów zatwierdzony Uchwałą VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z 20 kwietnia 1999 roku.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,2351 ha na cele nierolnicze i nieleśne za zgodą Ministra Środowiska Decyzja nr DLPnpsl-6501-46/45554/12/JS z dnia 15 listopada 2012 r.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.