

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
z dnia 21.01.2013 roku
etap wyłożenia do publicznego wglądu



**ARCHA
PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
I URBANISTKI
CEZARY MALISZEWSKI**

05-230 Kobylka
ul. Dojazdowa 33
telefon: 603-317-399
e-mail: archa.maliszewski@tlen.pl

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYLKA,
OBEJMUJĄCA CZĘŚĆ DZIAŁEK EW. NR 91/1, 91/2, 92, 94 I 95
W OBRĘBIE 07**



Sporządził:

Burmistrz Miasta Kobylka

Opracowano:

ARCHA Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobylka

w składzie:

**mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – członek Mazowieckiej Okręgowej Izby
Architektów wpisany pod numerem MA-1938 oraz Okręgowej Izby Urbanistów w
Warszawie pod numerem WA-376**

mgr inż. Alicja Zdrodowska

Kobylka, 2013 rok

UCHWAŁA Nr/...../12
RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95
w obrębie 07**

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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z Uchwałą nr IX/83/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07, Rada Miejska w Kobyłce uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XLIV/447/10 z dnia 25.05.2010 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka przyjętego uchwałą nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku, obejmującą część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07, zwaną dalej zmianą planu, której granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu - stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta stanowiące załącznik nr 3.

§2. W uchwale Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 w pkt 32 po symbolu KK kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje punkty 33 i 34 w brzmieniu:
„33) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem przeznaczenia PU-1,
34) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-2.”;
- 2) w § 3 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego – 12 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego - 6 m,
 - k) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej wyłącznie w formie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków określonych w § 2 ust.3 pkt 5,
 - l) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²,
 - b) ustalenia ppkt a nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) ustalenia ppkt a mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziałów nieruchomości,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Ejtnera, położonej poza granicami zmiany planu;
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) 30 miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
 - d) miejsca postojowe należy lokalizować na tej samej działce budowlanej co realizowany budynek;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 7) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.”;

3) w § 3 po ust. 9 dodaje się ust. 9a w brzmieniu:

„9a. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolem przeznaczenia PU-1:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe,*
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
 - a) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie,*
 - b) dopuszcza się budynki administracyjne, socjalne, garażowe, gospodarcze na potrzeby zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,*
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,*
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,*
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,*
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,*
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,*
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,*
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,*
 - j) dopuszcza się maszty antenowe stacji bazowych telefonii bezprzewodowej o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem warunków określonych w § 2 ust.3 pkt 5,*
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:*
 - maksymalna wysokość budynków - 12 m,*
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 12 m, z zastrzeżeniem zawartym w lit. j),*
 - l) dachy:*
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,*
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,*
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:*
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,*
 - b) ustalenia ppkt a nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,*
 - c) ustalenia ppkt a mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziałów nieruchomości,*
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:*
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Nadmeńskiej, położonej poza granicami zmiany planu,*
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych:*
 - 35-45 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych dla potrzeb funkcji produkcyjnej,*
 - 15-20 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni magazynów, hurtowni, składów, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe,*
 - 30 miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe,*
 - c) miejsca postojowe należy lokalizować na tej samej działce budowlanej co realizowany obiekt;*
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych;*

- 6) *tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:*
 - a) *zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,*
 - b) *obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;*
- 7) *ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.”.*

§3.1. 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. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647) w granicach objętych zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania północnej części miasta Kobyłka przyjęty uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Ewa Jaźwińska