

WGP.0006.272017

Kobyłka, dnia 11.12.2017 r.

Pani Ewa Jaźwińska
Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

Wniosek
Burmistrza Miasta Kobyłka

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.)

wnioskuję

o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 29 sierpnia 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXIV/218/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, północna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Południowa część natomiast została przeznaczona pod teren magazynów i składów.

Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce”, sporządzenie ww. planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która jest spójna z otoczeniem analizowanego terenu, w przeciwieństwie do istniejącej zabudowy magazynowej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.), obszar opracowania znajduje się w całości na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Przedmiotowy projekt planu umożliwia dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium, w tym m. in. poszerzenie ul. Kraszewskiej do parametrów odpowiadających drodze klasy zbiorczej.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ww. ustawie procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405, z późn. zm.).

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan będzie miał nieznacznie negatywny wpływ na budżet Miasta. Część obszaru do tej pory przeznaczona pod zabudowę magazynową i składy zostanie przekształcona w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym nieznacznie mogą zmniejszyć się wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie jednak parametry dotyczące kształtowania zabudowy dla tego terenu zostaną zmienione

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 11.12.2017

.....
.....

umożliwiając bardziej intensywne zagospodarowanie, co z kolei może mieć przełożenie na wzrost wpływów z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków. Ponadto pas terenu należący do osób prywatnych został przeznaczony na poszerzenie ul. Kraszewskiej do parametrów drogi klasy zbiorczej, co obciąży Miasto kosztami wykupu tych gruntów.

Biorąc pod uwagę korzyści z jakimi wiąże się przyjęcie przedmiotowego dokumentu, mimo przewidywanych strat finansowych dla Miasta, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z up. BURMISTRZA
Piotr Grubek
Zastępca Burmistrza

Projekt

z dnia 11 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul.
Kraszewskiej w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV/218/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobylce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10.10.2016 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobylce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobylce, 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.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

§ 3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę,

nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, 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;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, która nie powoduje ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie stanowi przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ.

2. Ustala się teren dogi publicznej oznaczony symbolem KDZ, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian 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 niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 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, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,

- zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) ochronę wód podziemnych będących w zasięgu izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:
- wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ stanowi teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 § 11;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – 75° do 105°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają przyległe drogi publiczne położone poza jego granicami;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług nieuciążliwych:
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

§ 12. 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 położonej w granicach planu i poza jego granicami,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) cnowo 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;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej
- e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,

- h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 6 pkt 3;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 1.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

§ 13. Ustala się zakaz 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.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ – 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - we wszystkich formach, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
- b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja nadziemna,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- j) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 42°,
 - 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,
- k) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 300 m²,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Kraszewska);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu 3 m (pozostała część położona poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

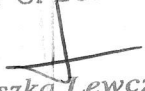
Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 17. 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.

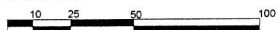
GŁÓWNY SPECJALISTA


Agnieszka Lewczyk

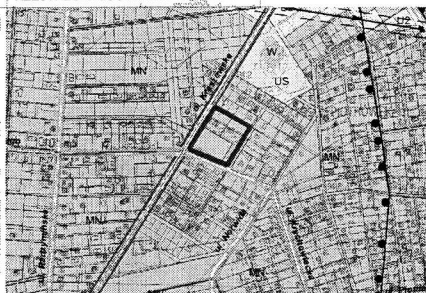

RADCA PRAWNY
Anna Walulik



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄBYŁKA



granica obszaru objętego planem

OBOWIAZUJACE USTALENIA PLANU

- 
 granica obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalną linię zabudowy
 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 wymiary w metrach

TYTUŁ OPRAWNIENIA	WISZĄCOŚĆ PLAN ZAŁOŻENIOWY PRZESTRZENNY CZĘŚĆ TERENU PODLEGOJĄCEGO PRZEW. KRAJOWEJ W KOTLICY
STADIUM	WYKONANIE
SPOROZUMIENIE	Burmistrz Miasta Kotłicy ul. Wolnościowa 1 63-230 Kotłica
WYKONAWCA	Instytut Górnictwa Przestrzennego i Inżynierii ul. Targowa 4 63-200 Wąclaw
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. Andrzej Krawczyk mgr inż. Andrzej Krawczyk mgr inż. Andrzej Krawczyk mgr inż. Andrzej Krawczyk
DATA	1. 2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 3 listopada 2017 r. do 4 grudnia 2017 r., w dniu 15 listopada 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18 grudnia 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce nie złożono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2017 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 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce, 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 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) 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 2017 r., poz. 1332, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, 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 wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077).

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.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 29 sierpnia 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXIV/218/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce.

W obszarze opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce – uchwała Nr XXIX/212/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2001 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, północna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Południowa część natomiast została przeznaczona pod teren magazynów i składów.

Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce”, sporządzenie ww. planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która jest spójna z otoczeniem analizowanego terenu, w przeciwieństwie do istniejącej zabudowy magazynowej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.), obszar opracowania znajduje się w całości na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Przedmiotowy projekt planu umożliwia dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium, w tym m. in. poszerzenie ul. Kraszewskiej do parametrów odpowiadających drodze klasy zbiorczej.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Kobyłka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 3 listopada 2017 r. do 4 grudnia 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 15 listopada 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 27 sierpnia 2014 roku Uchwałę Nr XLVI/463/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2010-2014 stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce został uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i pomimo, że obecne przepisy zachowują ich ważność, uznano za zdezaktualizowany.

Z ww. analizy wynika, że wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i znaczna jej zmiana w 2010 r. wprowadziło rozszerzony zakres przedmiotowy planów miejscowych. Obowiązujący plan poprzez ograniczony zakres ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania, nieobowiązujące nazewnictwo oraz pojęcia niefunkcjonujące w obecnym obiegu prawnym, może utrudniać prawidłowe stosowanie prawa miejscowego oraz ocenę jego zgodności z obecnie obowiązującym studium miasta Kobyłka. Nieprecyzyjne prawo miejscowe stwarza możliwość dysharmonizowania przestrzeni miejskiej i tym samym zaburzenia ładu przestrzennego tej części miasta. Poza ww. zastrzeżeniami plan pozostaje niespójny z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Dotyczy to przeznaczenia pod magazyny i składy, podczas gdy w obecnie obowiązującym studium cały teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan będzie miał nieznacznie negatywny wpływ na budżet Miasta. Część obszaru do tej pory przeznaczona pod zabudowę magazynową i składy zostanie przekształcona w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym nieznacznie mogą zmniejszyć się wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie jednak parametry dotyczące kształtowania zabudowy dla tego terenu zostaną zmienione umożliwiając bardziej intensywne zagospodarowanie, co z kolei może mieć przełożenie na wzrost wpływów z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków. Ponadto pas terenu należący do osób prywatnych został przeznaczony na poszerzenie ul. Kraszewskiej do parametrów drogi klasy zbiorczej, co obciąży Miasto kosztami wykupu tych gruntów.

Biorąc pod uwagę korzyści z jakimi wiąże się przyjęcie przedmiotowego dokumentu, mimo przewidywanych strat finansowych dla Miasta, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.