

WGP.0006.9.2018

Kobyłka, dnia 24.05.2018 r.

*Komisje stałe
Proszę o stanowisko
25.05.2018 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 z późn. zm.)

wnioskuje

o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XXXV/317/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 1,1 ha i położony jest w części północnej miasta przy ulicy Kazimierza Wielkiego.

Obszar objęty opracowaniem jest terenem częściowo zainwestowanym, zabudowanym halą magazynową oraz zagospodarowanym parkingiem dla samochodów osobowych. W otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar opracowania położony jest w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektromagnetycznej 110 kV. Obecnie na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku.

Zgodnie z obowiązującym planem przeznaczenie terenu objętego opracowaniem to zabudowa usług nieuciążliwych z dopuszczeniem magazynów i hurtowni. Zmiana planu miejscowego dotyczy poszerzenia katalogu usług nieuciążliwych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Sporządzenie zmiany planu następuje w wyniku wniosku właściciela nieruchomości znajdujących się w granicach tego opracowania.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłki, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku, zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 roku oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku obszar objęty opracowaniem został oznaczony symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 25.05.18

.....
.....
.....

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ teren objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta i nie pokrywają go użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu, czyli zabudowy usług nieuciążliwych. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Miasto Kobyłka nie będzie musiało ponosić dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Grubek
Zastępca Burmistrza

Projekt

z dnia 24 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego 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 XXXV/317/17 Rady Miasta Kobylka z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobylce po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25 maja 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 3 lutego 2014 roku oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10 października 2016 roku uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobylce, zwany dalej „planem”.

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

§ 2. 1. 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym spadku głównych połaci dachowych do 12 stopni;
- 2) **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;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy szczytów wieżowych oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, a także innych określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, a także energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowy ciąg nasadzeń drzew w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony tych drzew, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej ich vegetacji;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym, w którym cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w pkt 11, a która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska;
- 5) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) szpaler drzew;
- 7) wymiary w metrach;
- 8) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenie porządkowe terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem – **U-01**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ-01**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL-02**.

2. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ** i **KDL** są terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-01** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usług nieuciążliwych,
 - b) uzupełniające: magazyny;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej 120 m² na jeden budynek usługowy,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku usługowego,
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy magazynowej w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku usługowego;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i instalacji infrastruktury technicznej,

- b) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w pkt 10) lit. c) i d) niniejszej uchwały,
 - zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U-01 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - f) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 4) w zakresie kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się nasadzenie szpalerów drzew, wzdłuż południowo-zachodniej i południowo-wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem U-01, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) do nasadzenia szpalerów drzew nakazuje się stosowanie drzew gatunków rodzimych do wyboru z następujących gatunków: dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, lipa drobnolistna, buk zwyczajny, klon zwyczajny, sadzonych w odstępach nie mniejszych niż 5 m i nie większych niż 8 m, przy czym dopuszcza się zaburzenie tego rytmu z uwagi na infrastrukturę inżynierską lub wjazd i wejście na działkę;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:
- a) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 54-68/31, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wszelkie działania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów małej architektury;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków magazynowych nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

- g) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m²,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°
 - d) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) wskazuje się strefę techniczną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:
 - lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,
 - nasadzeń roślinności o naturalnej wysokości powyżej 5 m, w sposób mogący zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U-01 z drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01** (ulicy Kazimierza Wielkiego) oraz z drogi klasy lokalnej **KDL-02**,
 - b) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu U-01:
 - dla obiektów usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów magazynowych - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni magazynu,
 - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
 - miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji zabudowy należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu,
 - realizacja miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) ustala się, że infrastrukturę techniczną należy prowadzić w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,
 - docelowo ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - ustala się minimalną średnicę nowych przyłączy wodociągowych - 25 mm;
 - c) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
 - ustala się minimalną średnicę nowych przyłączy kanalizacyjnych - 50 mm,

d) w zakresie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
- dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
- dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;

e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru lub biogazowni;

f) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
- ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm,
- dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła,
- ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi;

h) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych - dopuszcza się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej;

i) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

11) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:

- a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego lub sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

2. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i instalacji infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych,
- b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem poprzez:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w §6 ust. 1 pkt 10) lit. d),

- zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu od 7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 3 m;

4) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

3. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i instalacji infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych,

b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem poprzez:

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w §6 ust. 1 pkt 10) lit. d),
- zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu od 3 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 3 m;

4) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3.

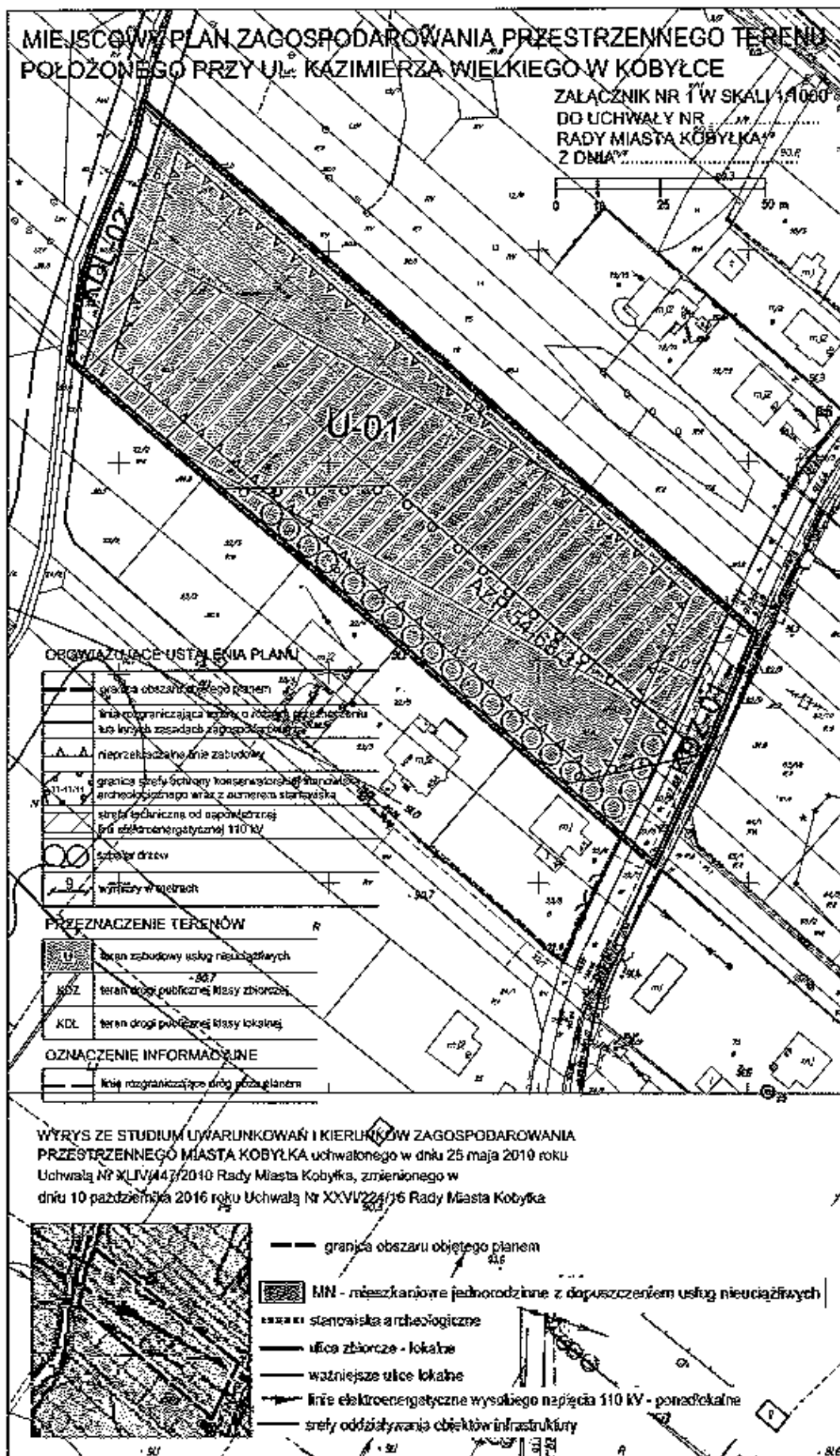
Postanowienia końcowe

§ 7.1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku.

2. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KAZIMIERZA WIELKIEGO W KOBYLCE

ZALĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KOBYLKA
Z DNIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 roku 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 Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce.

2. Dokumenty były udostępnione do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2018 r. do 20 kwietnia 2018 r. W dniu 11 kwietnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 7 maja 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce, nie złożono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2018 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Kobyłka oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

§ 1. 1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne Miasta Kobyłka.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą inwestycje związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Kobyłka odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w oparciu o:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miasta Kobyłka.

§ 3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Kobyłka, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

RADCA PRAWNY


Anna Walulik