

UCHWAŁA NR III/20/2018
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35
położonej przy ul. Warszawskiej w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr XLI/366/17 Rady Miasta Kobylka z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobylce, stwierdzając, 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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 połączeń 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy szybów windowych 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 budowlanych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w pkt 5, a która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

§ 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) wymiary w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenie porządkowe terenu.

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

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem literowym oraz kolejnym numerem - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem – MN/U-1.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem MN/U-1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub 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 7) lit. c) i d) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN/U-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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) ustala się zachowanie istniejącego w granicach obszaru planu rowu odwadniającego,
 - g) wzdłuż rowu odwadniającego należy zachować nieogrodzony pas ochronny o szerokości 2 metrów od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację i eksploatację;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej 12 m,
 - dla ogrodzeń 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury 3 m,

- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 40 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;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MN/U-1** z ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu,
 - b) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu **MN/U-1**:
 - minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej,
 - miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji zabudowy należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) 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:
 - zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - minimalną średnicę nowych przewodów 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,
 - minimalną średnicę nowych przewodów kanalizacyjnych - 50 mm,
 - d) w zakresie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 5 miejsc postojowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości lub do istniejącego rowu odwadniającego, 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 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 infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację jedynie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- i) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych - dopuszcza się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- j) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.
- 8) 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;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

§ 7. 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.

§ 8. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

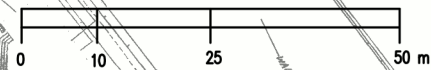
§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Kobyłka

Kamil Kowaleczko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 175 OBREB 0035.35 POŁOŻONEJ PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W KOBYŁCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR III/20/2018.
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA .20.grudnia.2018r.



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiary w metrach

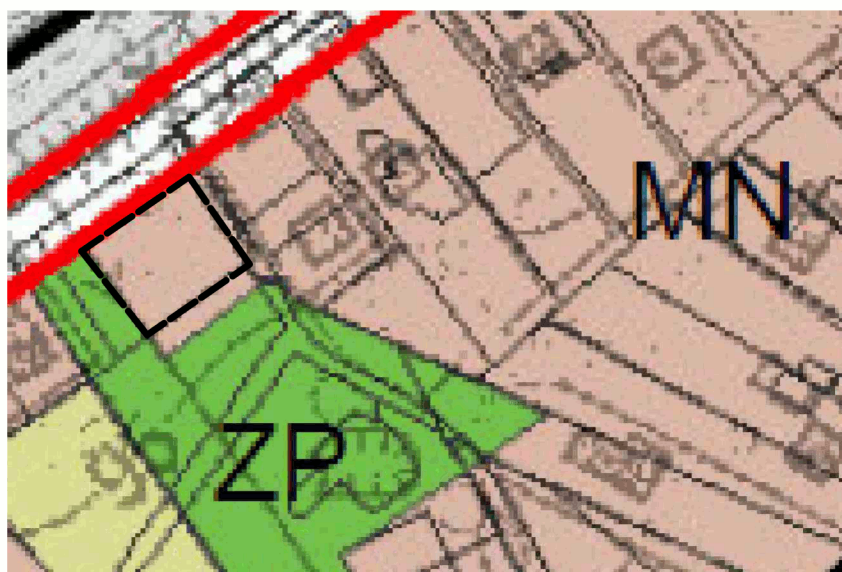
PRZEZNACZENIE TERENÓW

	MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
--	--

OZNACZENIE INFORMACYJNE

	linie rozgraniczające dróg poza planem
	rów odwadniający

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA uchwalonego w dniu 25.05.10 Uchwałą Nr XLIV/447/2010 Rady Miasta Kobylka, zmienionego w dniu 10 października 2016 roku Uchwałą Nr XXVII/224/16 Rady Miasta Kobylka



granica obszaru objętego planem

- MN - mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- ZP - zieleń parkowa
- ulice zbiorcze - lokalne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/20/2018

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce.

2. Dokumenty były udostępnione do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. W dniu 15 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin do dnia 21 listopada 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 dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce, nie złożono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/20/2018

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 20 grudnia 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 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.