

WGP.0006.1.2019

Kobyłka, dnia 11.01.2019 r.

*Do wszystkich Komisji, Komisja Rozwoju i Gospodarki przestrzennej głąb -
analizy i opinii.*

Przewodniczący Rady Miasta Kobyłka

wm.

*P. Burmistrz proszę o skierowanie na Komisjach przedstawienia zaopiniowania oraz
poczekanie odp. merytoryczne za
uchwałę oraz projektanta.*

Wniosek

Burmistrza Miasta Kobyłka

16.01.2019r.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.)

wnioskuję

**o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XLII/383/17 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 1,9 ha i położony jest w części wschodniej miasta Kobyłka na osiedlu Piotrówek, w kwartale ulic: Dojazdowej, Parkowej i Krótkiej.

Obszar objęty opracowaniem w większości jest zainwestowany. Kwartal północny pomiędzy ulicami Dojazdową i Krótką zabudowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Teren poniżej, należący do Miasta Kobyłka, obecnie jest niezabudowany. Zlokalizowano tutaj plac zabaw dla dzieci. Kwartal pomiędzy ulicami Dojazdową, Czarna Kawka, ciągiem pieszym i Parkową jest zabudowany obiektami usługowymi i budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka narożna oznaczona nr ewid. 281 jest niezainwestowana, porośnięta w większości drzewami iglastymi. W otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa. Wnioskowany teren jest fragmentem obszaru, dla którego 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.

Obszar pomiędzy ulicami Dojazdową, Krótką i Czarna Kawka zgodnie z dotychczas obowiązującym planem przeznaczony jest pod realizację usług oświaty, sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem UP-3, natomiast obszar poniżej ulicy Czarna Kawka to teren zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, oznaczony symbolem MNU. Jak wynika z analizy stanu zagospodarowania, zapisy obowiązującego planu zostały zrealizowane tak, iż na terenie oznaczonym symbolem UP-3 na działkach prywatnych zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zaś teren należący do Gminy pozostał niezainwestowany, ale częściowo wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem na rekreację i wypoczynek. Południowa część terenu została zagospodarowana pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

RADA MIASTA KOBYLKA

wpłynęło dn. *11.01.2019r.*

Grosny

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, zmienionego 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 podzielony na trzy tereny funkcjonalne, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe, oznaczone symbolem MN, następnie zabudowa usług celu publicznego oznaczona symbolem UP oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe, oznaczone symbolem MN.

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

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu wynika z dwóch powodów:

- pierwszy to kwestia doprecyzowania granic pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenami zabudowy usług celu publicznego, zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną miasta Kobyłka wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka;
- drugi to doprecyzowanie parametrów urządzeń infrastruktury technicznej (maszty telekomunikacyjne itp.) dostosowując je do sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

Założenia projektowe planu dotyczą, więc dostosowania przepisów lokalnych do faktycznego zainwestowania w tym rejonie oraz ograniczenie możliwości realizacji dużych obiektów infrastruktury technicznej wewnątrz osiedla mieszkaniowego.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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 2018 r. poz. 2081) 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.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad

kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, zasad realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, zakazu składowania odpadów w miejscu ich powstawania, a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub gromadzenia ich w przeznaczonych na ten cel zbiornikach retencyjnych, nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony gruntów rolnych;
- 4) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** zostały w przedmiotowym planie pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu zagospodarowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz w zasięgu obsługi projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do projektowanej sieci infrastruktury technicznej sprawia, że miasto Kobyłka nie poniesie istotnych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach może dostarczyć wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości;
- 7) **prawo własności** zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną Burmistrzowi Kobyłki przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia;
- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej

i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 9) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 10) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Kobyłki, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 15 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. W przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie, do projektu planu złożono 2 uwagi. Rozstrzygnięcie uwag nie skutkowało koniecznością dalszego ponawiania procedury formalno-prawnej. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka;
- 12) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z projektowanej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nicuciążliwych jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu. 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.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

W § 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka pod względem wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie niniejsza uchwała wskazuje na aktualizację części obowiązujących planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce nie narusza ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce, uchwalenie tego planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

BUK MISTRZ

Edyta Zbieć

Projekt

z dnia 11 stycznia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy
Dojazdowej 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 z późn. 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 XLII/383/17 Rady Miasta Kobylka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej 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, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej 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;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć definicję określoną w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 5) **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 budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 7) **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;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w pkt 7, a która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 10) **wartościowym drzewie** – należy przez to rozumieć dobrze ukształtowane drzewo nie będące pomnikiem przyrody, niemniej wyróżniające się w obszarze planu, jako wartościowy obiekt przyrodniczy, podwyższający walory krajobrazowe i estetyczne obszaru planu;
- 11) **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 poziomemu 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) linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wartościowe drzewa do zachowania;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN-1**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN/U-1**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – **UP-1**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL-01, KDL-02**;
- 5) ciąg pieszo-jezdny – **KPJ-03**.

2. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL-01 i KDL-02** oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-03** 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.

3. Teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP-1** jest terenem przeznaczonym do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń organów władzy, administracji, sądów i prokuratur oraz obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granic, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia, żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) 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:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §10 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;
- 2) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem **MN/U-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) ochronę powietrza i środowiska poprzez:
 - a) zakaz 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,

- b) dopuszczenie lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji oraz zgodnie z §10 ust. 9 i ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) zakaz lokalizowania w obszarze planu, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz 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;
- 6) nakaz zachowania bezpiecznej odległości między zakładami stwarzającymi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a terenami osiedli mieszkaniowych zlokalizowanymi w obszarze planu;
- 7) nakaz ochrony wartościowych drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu, poprzez uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu, o ile nie są drzewami martwymi, chorymi lub zagrażającym bezpieczeństwu ludzi lub budynków.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowy,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) inne roboty budowlane pod warunkiem zachowania parametrów technicznych istniejących budynków lub przystosowania ich do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem;
- 3) dla pozostałych istniejących budynków dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach określonych niniejszym planem miejscowym;
- 4) 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 sportowych i rekreacyjnych, w tym: placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;
- 5) w zakresie elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie do wykończeniu elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,
 - d) zakazuje się całkowitego stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych, przy czym nie dotyczy to dachów płaskich;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym - ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-01 i KDL-02**,
- 2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone odpowiednio symbolami **KDL-01 i KDL-02**,
- 3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej znajdujące się poza granicami planu oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-03**,
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 3) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 4) dla hurtowni – 5 miejsc oraz dodatkowo nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej hurtowni;
- 5) dla gastronomii nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla szkół ponadpodstawowych nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 7) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych nie mniej niż 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla przychodni zdrowia nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej przychodni;
- 9) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca na gabinet;
- 10) dla hoteli, moteli nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce dla autokaru na 100 miejsc noclegowych;
- 11) dla klubów i domów kultury nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;
- 12) dla banków, dla usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 13) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego.

3. Ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

4. W przypadku lokalizacji w granicach jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – 100 mm;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 5) ustala się, że miejska sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03** do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów postojowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych oraz studni chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

3) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych tylko, jako linie kablowe.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
- 4) zachowuje się istniejące kable światłowodowe.

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie na dachach budynków.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§ 11. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§ 12. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN-1** i **MN/U-1** – 30%.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 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 pozostałych budowli i obiektów małej architektury 3 m,

- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego na budynku lub obu budynkach w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m²;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem MN-1 z ulicy Dojazdowej oraz z ulicy Krótkiej znajdujących się poza granicami opracowania,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolem MN/U-1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, 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 pozostałych budowli i obiektów małej architektury 3 m,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego na budynku lub obu budynkach w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m²,
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN/U-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, z drogi publicznej położonej poza granicami planu – ulicy Parkowej oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 15. Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych, związanych z administracją publiczną, oświatą, nauką, ochroną zdrowia, opieką społeczną, kulturą, rekreacją, sportem, bezpieczeństwem publicznym, ochroną przeciwpożarową.
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych 14 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej 14 m, dla stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z § 10 ust. 9,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury 7 m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego na budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UP-1**, znajdują się drzewa wartościowe do zachowania, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
 - 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych na terenie **UP-1** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-01**, **KDL-02**, z ulicy Krótkiej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 9 ust. 2-5;
 - 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- § 16.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-01** i **KDL-02** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDL-01** – 2,4 m,

- **KDL-02** – zmienna od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§ 17. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-03**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdni 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 18. W granicach planu 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.

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

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


Adwokat
Karol Trzaska

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY DOJAZDOWEJ W KOBYLCY

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

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granicę obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalną linię zabudowy
	warstwowość drzewa do zachowania
	wymiary w metrach

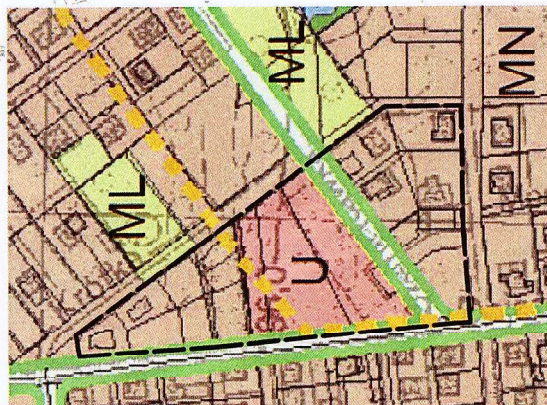
PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
UP	teren zabudowy usług publicznych
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KPJ	ciąg pieszo-jedyny

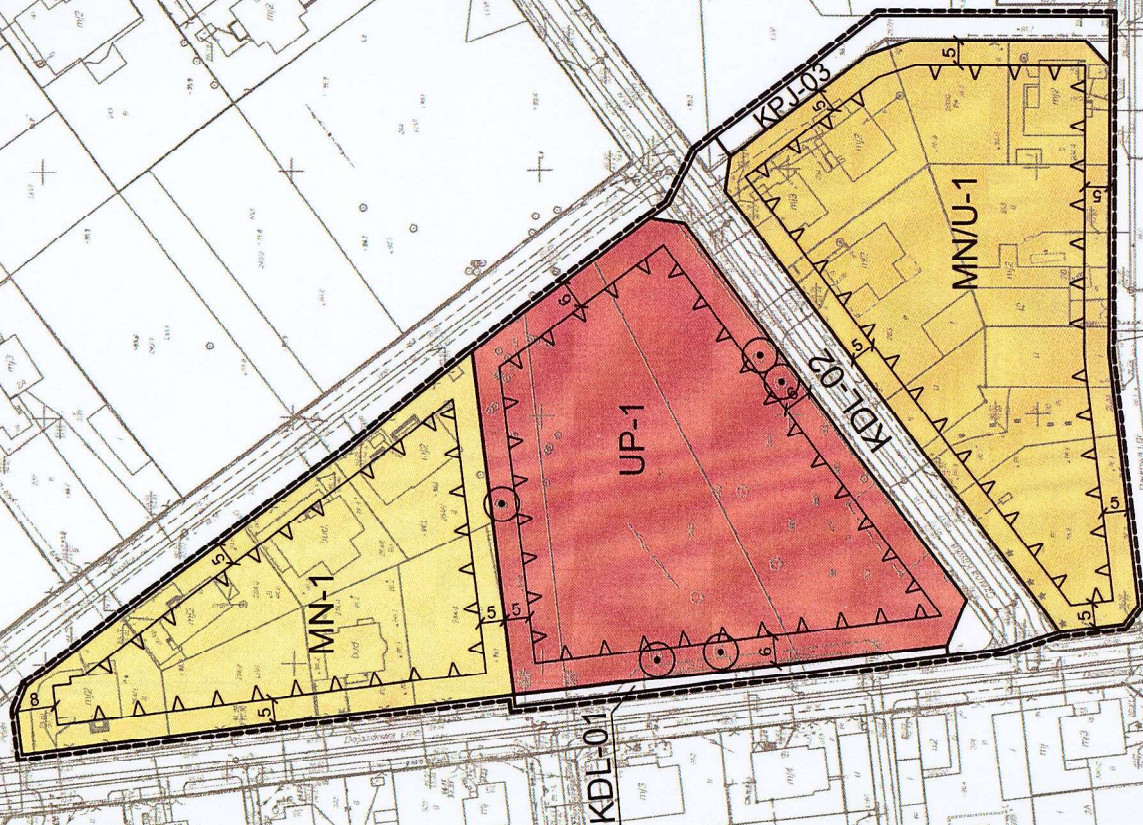
OZNACZENIE INFORMACYJNE

	linia rozgraniczająca drog poza planem
--	--

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYLKA uchwalonego w dniu 25 maja 2010 roku Uchwałą Nr XLIV/447/2010 Rady Miasta Kobyłka, zmienionego w dniu 10 października 2016 roku Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka



- MN - mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- ML - mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych
- U - usługi celu publicznego
- stanowiska archeologiczne
- ważniejsze ulice lokalne



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej 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.

3. 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.

4. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce wpłynęły dwie uwagi, których rozpatrzenie nie skutkowało ponowieniem procedury formalno-prawnej sporządzenia projektu planu.

5. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej złożono w dniu 15 października 2018 roku uwagę o następującej treści:

Niektórzy z mieszkańców kwestionują zapisy planu i nie zgadzają się na budowę masztów telefonii komórkowej oraz innych obiektów, które szkodliwie oddziaływałyby na zdrowie każdego mieszkańca – dzieci i dorosłych.

6. Rada Miasta Kobyłka złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

Uwagi nie uwzględnia się w części odnośnie całkowitego zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Uzasadnienie.

Projekt planu dopuszcza realizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska w zakresie niezbędnym do funkcjonowania dla mieszkańców miasta (§6 pkt 4) uchwały planu). Dotyczy to zgody na realizację np. sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej.

Projekt planu dopuszcza realizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie na dachach budynków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w tym Konstytucją) w projekcie planu nie ma możliwości całkowitego zakazania lokalizowania tego rodzaju obiektów z zakresu inwestycji celu publicznego. Można jedynie ograniczyć ich realizację, co uczyniono w przedmiotowym planie.

7. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej złożono w dniu 15 października 2018 roku uwagę o następującej treści:

Mieszkańcy ulic: Dojazdowej, Czarnej Kawki, Krótkiej i Parkowej w Kobyłce proszą o uzupełnienie zapisów planu dotyczących istniejących wartościowych drzew znajdujących się na terenie będącym własnością Gminy Kobyłka.

8. Rada Miasta Kobyłka złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej zachowania wszystkich wskazanych w uwadze drzew.

Uzasadnienie.

Na podstawie mapy będącej załącznikiem do uwagi do planu a także stanu istniejącego drzewostanu oraz możliwości inwestycyjnych terenu należącego do Gminy Kobyłka wskazano 5 wartościowych drzew do zachowania spośród kilkunastu drzew znajdujących się na podkładzie mapowym będącym załącznikiem do uwagi. Ustalenia odnośnie zachowania tych drzew, znalazły swoje odzwierciedlenie na załączniku graficznym oraz w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wycinki drzew nie wskazanych do zachowania, każdorazowo inwestor czyli Gmina Kobyłka będzie musiał uzyskać zgodę Starosty Wołomińskiego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2019 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.