

Projekt

z dnia 20 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr XLII/382/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego 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, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce, 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;

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 20.03.2020r.

.....
.....

- 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, urządzenia 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;
- 12) wielkości nowo wydzielanych działek.

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.

§ 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 $> 70 \text{ m}^3/\text{h}$; wydajności ujęcia $> 10\,000 \text{ m}^3/\text{dobę}$; 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 balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm (nie dotyczy sieci uzbrojenia terenu);
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w pkt 6, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną 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) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania, związana z odległością od lasu;
- 5) strefa techniczna wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) symbol literowy przeznaczenia terenu oraz kolejny numer.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
- 3) tereny rolne – **R**;
- 4) tereny rowów – **W**;
- 5) tereny lasów – **ZL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 9) ciąg pieszo-jezdny – **KPJ**.

2. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL** oraz ciąg pieszo jezdny **KPJ** 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.

§ 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 §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania odpadów;
- 2) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 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 telekomunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji oraz zgodnie z §12 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 dopuszczonych niniejszym planem;
- 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną;
- 3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych; nakazuje się utrzymanie i ochronę zadrzewień, krzewów, oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym.

§ 8. 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 oraz zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych niniejszym planem miejscowym;
- 4) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dojazdów, 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) dopuszcza się stosowanie do wykończeniu elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych;
 - c) zakazuje się stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) ustala się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglatego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych.

§ 9. 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, drogi rowerowe, dojeżdża i dojazdy.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę techniczną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w odległości po 19 metrów od osi, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:

- a) lokalizowania zabudowy na pobyt ludzi,
 - b) lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej,
 - c) nasadzeń roślinności o naturalnej wysokości powyżej 5 m, w sposób mogący zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii.
- 2) wskazuje się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania, związaną z odległością od lasu, w której obowiązują nakazy, zakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 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 głównej, zbiorczej i lokalnej oznaczone symbolami: **KDG-01**, **KDZ-02**, **KDL-03**, **KDL-04** i **KDL-05**,
- 2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy głównej i zbiorczej oznaczone odpowiednio symbolami **KDG-01** i **KDZ-02**;
- 3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-06**.

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 usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy.

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 budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalami użytkowymi, miejsca do parkowania 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.

§ 12. 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, ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych niewyznaczonych na rysunku planu lub ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, dla których dopuszcza się wyłącznie zachowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę 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 z obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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-06** do sieci kanalizacji deszczowej i rowów;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc postojowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej 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;
- 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 niskiego i średniego napięcia jako kablowe;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 5) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 110 kV po śladzie istniejących sieci.

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.

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

§ 13. 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.

§ 14. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 – 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne i tylko z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od MN-1 do MN-3 znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN-1 należy zachować nieogrodzony pas ochronny o szerokości 2 metrów od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację i eksploatację;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,4;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałych budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,

- dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m,
- dla obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
- f) dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25 do 40°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-1** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **MN-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN-2** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03** oraz ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-06**,
 - oznaczonego symbolem **MN-3** z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-06**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: **MN/U-1**, **MN/U-2**, **MN/U-3**, 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, mieszkalno-usługowych lub usługowych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej tylko z zakresu usług nieuciążliwych;
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami od **MN/U-1** do **MN/U-3** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,4;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachami płaskimi nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,
 - dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
- f) dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25 do 40°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U-1** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
- 8) 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-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-2** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-3** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**, **KDL-04** oraz z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.
- § 17.** Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolne;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
 - b) zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych;
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 3) tereny rolne, oznaczone symbolami od **R-1** do **R-7**, znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu nie mniej niż 90% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m, przy czym dla obiektów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie więcej niż 35 m;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami **R-1, R-2, R-3, R-5, R-6, R-7** dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych, które mogą pełnić funkcje zbiorników przeciwpożarowych oraz realizację rowów odwadniających;
 - 6) dla terenu oznaczonego symbolem **R-5** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;
 - 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów rolnych z dróg publicznych klasy lokalnej, ciągu pieszo-jezdnego oraz dróg polnych;

8) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 18. Dla terenów rowów oznaczonych symbolami: **W-1** i **W-2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - rowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazuje się przebieg rowów zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację pomostów, mostów, kładek, przepustów przez tereny rowów, a zwłaszcza w celach komunikacyjnych;

c) dopuszcza się umacnianie brzegów rowów;

3) wszelkie zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;

4) zabrania się zasypywania rowów;

5) zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków;

6) zakazuje się wprowadzania wszelkich budowli oraz zagospodarowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu;

7) tereny rowów, oznaczone symbolami **W-1** i **W-2**, znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji - obsługę komunikacyjną terenów rowów z dróg publicznych klasy lokalnej oraz dróg polnych.

§ 19. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) tereny lasów oznaczone symbolami od **ZL-1** do **Z-9** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie lasów;

4) dla terenu oznaczonego symbolem **ZL-2** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 10;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji - obsługę komunikacyjną terenów lasów z dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej oraz dróg polnych;

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu – linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego – 25 metrów;

3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego, znajdującego się w granicach obszaru planu – zmienne od 3 m do 11 m;

3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-03**, **KDL-04** i **KDL-05** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego **KDL-03** – zmienne od 9 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego **KDL-04** – zmienne od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego drogi **KDL-05** – zmienne od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

d) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni;

3) tereny drogi publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL-03**, **KDL-04** i **KDL-05** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§ 23. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-06**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) linie rozgraniczające, które określają szerokość w granicach pasa drogowego ciągu pieszo jezdnego - 8 m;

3) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem **KPJ-06** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

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

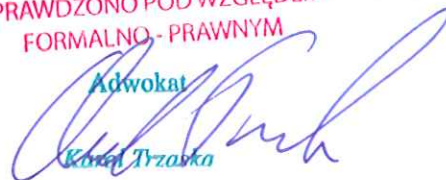
KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Joanna Smiecińska

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Lewczyk

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

Adwokat

Karol Trzaska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KETLINGA W KOBYŁCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granicz obrotu obrotu planu
	linia rozgraniczająca teren z innym przeznaczeniem lub innym rodzajem zagospodarowania
	nieprzeznaczona linia zabudowy
	strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania
	zbiornik wodny (zbiornik wodny, jezioro, staw, itp.)
	linia techniczna (linia techniczna, linia techniczna, linia techniczna)
	wymiary w metrach
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z usługami)
	R - tereny rolne
	R1 - tereny rolne
	R2 - tereny rolne
	R3 - tereny rolne
	R4 - tereny rolne
	R5 - tereny rolne
	R6 - tereny rolne
	R7 - tereny rolne
	R8 - tereny rolne
	R9 - tereny rolne
	R10 - tereny rolne
	R11 - tereny rolne
	R12 - tereny rolne
	R13 - tereny rolne
	R14 - tereny rolne
	R15 - tereny rolne
	R16 - tereny rolne
	R17 - tereny rolne
	R18 - tereny rolne
	R19 - tereny rolne
	R20 - tereny rolne
	R21 - tereny rolne
	R22 - tereny rolne
	R23 - tereny rolne
	R24 - tereny rolne
	R25 - tereny rolne
	R26 - tereny rolne
	R27 - tereny rolne
	R28 - tereny rolne
	R29 - tereny rolne
	R30 - tereny rolne
	R31 - tereny rolne
	R32 - tereny rolne
	R33 - tereny rolne
	R34 - tereny rolne
	R35 - tereny rolne
	R36 - tereny rolne
	R37 - tereny rolne
	R38 - tereny rolne
	R39 - tereny rolne
	R40 - tereny rolne
	R41 - tereny rolne
	R42 - tereny rolne
	R43 - tereny rolne
	R44 - tereny rolne
	R45 - tereny rolne
	R46 - tereny rolne
	R47 - tereny rolne
	R48 - tereny rolne
	R49 - tereny rolne
	R50 - tereny rolne
	R51 - tereny rolne
	R52 - tereny rolne
	R53 - tereny rolne
	R54 - tereny rolne
	R55 - tereny rolne
	R56 - tereny rolne
	R57 - tereny rolne
	R58 - tereny rolne
	R59 - tereny rolne
	R60 - tereny rolne
	R61 - tereny rolne
	R62 - tereny rolne
	R63 - tereny rolne
	R64 - tereny rolne
	R65 - tereny rolne
	R66 - tereny rolne
	R67 - tereny rolne
	R68 - tereny rolne
	R69 - tereny rolne
	R70 - tereny rolne
	R71 - tereny rolne
	R72 - tereny rolne
	R73 - tereny rolne
	R74 - tereny rolne
	R75 - tereny rolne
	R76 - tereny rolne
	R77 - tereny rolne
	R78 - tereny rolne
	R79 - tereny rolne
	R80 - tereny rolne
	R81 - tereny rolne
	R82 - tereny rolne
	R83 - tereny rolne
	R84 - tereny rolne
	R85 - tereny rolne
	R86 - tereny rolne
	R87 - tereny rolne
	R88 - tereny rolne
	R89 - tereny rolne
	R90 - tereny rolne
	R91 - tereny rolne
	R92 - tereny rolne
	R93 - tereny rolne
	R94 - tereny rolne
	R95 - tereny rolne
	R96 - tereny rolne
	R97 - tereny rolne
	R98 - tereny rolne
	R99 - tereny rolne
	R100 - tereny rolne
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linia rozgraniczająca drogę publiczną planu
	granicz planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu

WYRYS ZE STUDIUM UMIAWUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA uchwalonego w dniu 25 maja 2010 roku
Uchwałą Nr XLV/447/2010 Rady Miasta Kobylka, zmienionego w
dniu 10 października 2010 roku Uchwałą Nr XXV/224/10 Rady Miasta Kobylka



	MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z usługami)
	R - tereny rolne
	R1 - tereny rolne
	R2 - tereny rolne
	R3 - tereny rolne
	R4 - tereny rolne
	R5 - tereny rolne
	R6 - tereny rolne
	R7 - tereny rolne
	R8 - tereny rolne
	R9 - tereny rolne
	R10 - tereny rolne
	R11 - tereny rolne
	R12 - tereny rolne
	R13 - tereny rolne
	R14 - tereny rolne
	R15 - tereny rolne
	R16 - tereny rolne
	R17 - tereny rolne
	R18 - tereny rolne
	R19 - tereny rolne
	R20 - tereny rolne
	R21 - tereny rolne
	R22 - tereny rolne
	R23 - tereny rolne
	R24 - tereny rolne
	R25 - tereny rolne
	R26 - tereny rolne
	R27 - tereny rolne
	R28 - tereny rolne
	R29 - tereny rolne
	R30 - tereny rolne
	R31 - tereny rolne
	R32 - tereny rolne
	R33 - tereny rolne
	R34 - tereny rolne
	R35 - tereny rolne
	R36 - tereny rolne
	R37 - tereny rolne
	R38 - tereny rolne
	R39 - tereny rolne
	R40 - tereny rolne
	R41 - tereny rolne
	R42 - tereny rolne
	R43 - tereny rolne
	R44 - tereny rolne
	R45 - tereny rolne
	R46 - tereny rolne
	R47 - tereny rolne
	R48 - tereny rolne
	R49 - tereny rolne
	R50 - tereny rolne
	R51 - tereny rolne
	R52 - tereny rolne
	R53 - tereny rolne
	R54 - tereny rolne
	R55 - tereny rolne
	R56 - tereny rolne
	R57 - tereny rolne
	R58 - tereny rolne
	R59 - tereny rolne
	R60 - tereny rolne
	R61 - tereny rolne
	R62 - tereny rolne
	R63 - tereny rolne
	R64 - tereny rolne
	R65 - tereny rolne
	R66 - tereny rolne
	R67 - tereny rolne
	R68 - tereny rolne
	R69 - tereny rolne
	R70 - tereny rolne
	R71 - tereny rolne
	R72 - tereny rolne
	R73 - tereny rolne
	R74 - tereny rolne
	R75 - tereny rolne
	R76 - tereny rolne
	R77 - tereny rolne
	R78 - tereny rolne
	R79 - tereny rolne
	R80 - tereny rolne
	R81 - tereny rolne
	R82 - tereny rolne
	R83 - tereny rolne
	R84 - tereny rolne
	R85 - tereny rolne
	R86 - tereny rolne
	R87 - tereny rolne
	R88 - tereny rolne
	R89 - tereny rolne
	R90 - tereny rolne
	R91 - tereny rolne
	R92 - tereny rolne
	R93 - tereny rolne
	R94 - tereny rolne
	R95 - tereny rolne
	R96 - tereny rolne
	R97 - tereny rolne
	R98 - tereny rolne
	R99 - tereny rolne
	R100 - tereny rolne

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KETLINGA W KOBYŁCE

I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (22.11.2019 – 13.12.2019)										
L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia dla projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.12.2019 r.	(*)	1.W zakresie zasad kształtowania zabudowy na dz. ew. nr 56/5 obr. 05: zwiększenie dopuszczalnej zabudowy dla budynków mieszkalnych do nie więcej niż 11m 9zamiast nie więcej niż 10 m) i 2,5 kondygnacji nadziemnej (zamiast 2 kondygnacji nadziemnych), bądź, co najmniej przy zachowaniu dopuszczalnej wysokości do nie więcej niż 10 m i dopuszczenie 2,5 kondygnacji nadziemnej- bądź 2 kondygnacje nadziemne plus strych – (zamiast 2 kondygnacji nadziemnych).	56/5 obr. 05	MN-2 KDL-03	uwzględniono częściowo	nie uwzględniono częściowo		nie uwzględniono w części	Ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z parametrami zabudowy, ustalonymi w studium. W suikzp ustalono, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się maks. wysokość 12 metrów i 2 kondygnacje zabudowy plus poddasze użytkowe. Przedmiotowy teren jest obecnie w niewielkim stopniu zabudowany i zagospodarowany, ze względu na swoje bardzo atrakcyjne, krajobrazowo położenie w przestrzeni miasta podjęto decyzję, iż w tym rejonie miasta realizowana będzie zabudowa ekstensywna, dopuszczono 10 metrów wysokości i 2 kondygnacje zabudowy przy dachach płaskich, dla pozostałej zabudowy nie

							określono ilości kondygnacji przy maksymalnej wysokości 10 metrów. 2. Droga publiczna klasy lokalnej KDL-03, ze względu na swoją funkcję w układzie komunikacyjnym projektowanego osiedla pełnić będzie rolę drogi lokalnej i docelowo połączy projektowane osiedle mieszkaniowe z „małą obwodnicą” miasta Kobyłki. Z uwagi na projektowany ruch drogowy oraz realizację w drodze infrastruktury technicznej projektowane połączenie drogowe w ciągu KDL-03 powinno być projektowane, jako droga, w której można docelowo zrealizować wszystkie elementy układu drogowego wraz infrastrukturą techniczną. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie zmniejszono szerokość pasa drogowego do 9-10 metrów. 3. Droga publiczna klasy lokalnej KDL-04, ze względu na swoją funkcję w układzie komunikacyjnym projektowanego osiedla pełnić będzie rolę drogi lokalnej i docelowo połączy projektowane osiedle mieszkaniowe z „małą obwodnicą” miasta Kobyłki. Z uwagi na projektowany ruch drogowy oraz realizację w drodze infrastruktury technicznej oraz wszystkich elementów pasa drogowego jak chodniki, ścieżki rowerowe, trawniki, itp., projektowane połączenie	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	2. Zmniejszenie klasy drogi oznaczonej w planie, jako KDL-03 na odcinku działki 67 obręb 05 Kobyłka do działki 57/8 obręb 05 Kobyłka do klasy drogi KPJ (ciągu pieszo-jezdneho), tj. z szerokości 12 m do szerokości 8 m (ewentualnie z 12 na 10 m). 3. Zmniejszenie klasy drogi oznaczonej w planie, jako KDL-04 od działki 57/8 obręb 05 Kobyłka do działki 63 obręb 05 Kobyłka do klasy drogi KPJ (ciągu pieszo-jezdneho), tj. z szerokości 12 m do szerokości 8 m (ewentualnie z 12 na 10 m).		
--	--	--	--	--	--	--	---	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------	---	--	--

2.	23.12.2019 r.	(*)	1. Pozostawić szerokość drogi lokalnej KDL-03, na której istnieją zabudowania w niezmienionej szerokości 6 m, ponieważ: - Zwiększony ruch i zwiększone zanieczyszczenie powietrza są wyjątkowo niewskazane dla osób przewlekłe chorych. -W studium zagospodarowania przestrzennego nie było mowy o poszerzeniu drogi – istnieje więc niezgodność między projektowanym planem a studium. -Zbliżenie granic ulicy do ścian budynku będzie skutkowało zwiększonym hałasem, drganiami, głównie dla budynków gospodarczych, które znajdują się najbliżej drogi. -Zmaleje powierzchnia upraw, zmniejsza się dochody z prowadzonej działalności rolniczej. - poza zabudowaniami droga ma szerokość 10 m co jest w naszym przekonaniu w zupełności wystarczające dla spokojnego charakteru okolicy, a nawet dla przyszłego ruchu potencjalnego osiedla domków jednorodzinnych. 2. Przy zachowaniu obecnej szerokości drogi ustanowić	KDL-03	uwzględnio no częściowo	częściowo nie uwzględniono	nie uwzględnio no	Istniejąca obecnie ulica Ketinga ma szerokość pasa drogowego 6 metrów i obsługuje ruch samochodowy do kilku posesji położonych przy ulicy, docelowo ulica ta połączy ulicę Marecką z projektowaną obwodnicą Kobyłki oraz obsługiwać będzie osiedle kilkudziesięciu budynków. Ze względu na zwiększony ruch samochodowy oraz konieczności realizacji infrastruktury technicznej droga KDL-03 musi zostać poszerzona do takiej szerokości, aby wszystkie elementy drogi mogły zostać właściwie zrealizowane. Po analizach komunikacyjnych i infrastrukturalnych zdecydowano, iż droga może być zawężona do 10 metrów, a na odcinku istniejących budynków położonych po obu stronach ulicy Ketinga projektowany pas drogowy został zawężony do 9 metrów	drogowe w ciągu KDL-03 powinna pozostać w szerokościach zaproponowanych w projekcie planu
									2. Uwaga bezzasadna. Ograniczenie prędkości nie jest przedmiotem ustaleń

3	23.12.2019 r.	(*)	ograniczenie prędkości do 30 km/h, ze względu na obecność dzieci. W razie potrzeby wyposażyć ulicę w progi zwalniające. 3. Zakazać ruchu pojazdom o całkowitej masie dopuszczalnej powyżej 3,5 t. 4. Zakaz budowy i instalowania wież i masztów telefonii komórkowej oraz stacji przekątnikowych telefonii komórkowych.	57/6 obr. 05	MN-2 KDL-03		nie uwzględniono	nie uwzględniono	planu miejscowego, jest elementem zasad ruchu drogowego, które mogą być ustalone po realizacji drogi. 3. Uwaga odnosi się do zasad ruchu drogowego, ich ustalenia nie są elementem planu miejscowego 4. Projekt planu nie może wprowadzać zakazu odnośnie realizacji obiektów infrastruktury technicznej, ale zapisy planu znacznie ograniczają jej możliwość, ze względu na dopuszczenie realizacji obiektów o wysokości do 5 metrów, zgodnie z przepisami odrębnymi (jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu).
			1. Pozostawić szerokość drogi lokalnej KDL-03 na odcinku od skrzyżowania z odcinkiem KDL-05 do końca zabudowań w niezmienionej szerokości 6 m. 1. Planowana forma ulicy Kettinga na wysokości działki nr 57/6 jest zbyt szeroka, ponieważ przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w ogóle nie uwzględnia istniejącej tam legalnej zabudowy jednorodzinnej. Zarówno dom jednorodzinny położony przy ul. Kettinga 4A jak i dom jednorodzinny na działce o nr ew. 67 - według nowego planu będą miały drogę tuż pod oknami izb mieszkalnych, co				nie uwzględniono	nie uwzględniono	1. Istniejąca obecnie ulica Kettinga ma szerokość pasa drogowego 6 metrów i obsługuje ruch samochodowy do kilku posesji położonych przy ulicy, docelowo ulica ta połączy ulicę Marecką z projektowaną obwodnicą Kobyłki oraz obsługiwać będzie osiedle kilkudziesięciu budynków. Ze względu na zwiększony ruch samochodowy oraz konieczności realizacji infrastruktury technicznej droga KDL-03 musi zostać poszerzona do takiej szerokości, aby wszystkie elementy drogi mogły zostać właściwie zrealizowane. Po analizach komunikacyjnych i infrastrukturalnych

							2) 1,25 m - na drodze klasy G; 3) 1,00 m - na drodze klasy Z; 4) 0,75 m - na drodze klasy L lub D. Tym samym istnieje prawna możliwość zwężenia planowanej ul. Ketinga na wysokości działki nr 57/6 do 6. Warto zauważyć, iż dokładnie takie rozwiązanie zostało zastosowane w odniesieniu do odcinka ul. Ketinga oznaczonego na projekcie Planu symbolem KPJ-06. Odcinek ten nie jest w jakikolwiek szczególny. 5. Poszerzenie ulicy czyni prawdopodobnym wzmożony ruch, a co za tym idzie zwiększenie Lokalnego zanieczyszczenia powietrza jest wyjątkowo niewskazane dla dzieci, a w szczególności jednego, będącego po długim i ciężkim leczeniu. Zbliżenie granic ulicy do ścian budynku może skutkować zwiększonym hałasem, drganiami, uszkodzeniami elewacji, a także pękaniem ścian. Budynek został wzniesiony w 2003r, teren wzdłuż ogrodzenia jest zagospodarowany i obsadzony roślinnością, która jest schronieniem dla drobnych zwierząt: jaszczurek, ropuch, okresowo pojawiających się zaskórników, oraz drobnych ptaków: wróbli,	nie uwzględniono	nie uwzględniono	5. Zwiększony ruch drogowy wymuszony zostanie nowoprojektowaną zabudową, w związku z tym należy ułożyć drogi dostosować do nowych parametrów ruchu, wymagane jest, więc poszerzenie istniejących dróg oraz zaprojektowanie nowych połączeń drogowych w parametrach, w których można zrealizować wszystkie niezbędne elementy zagospodarowania pasa drogowego.
--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	------------------	--

						sikorek, sójek. W pobliżu pojawiają się też większe dzikie zwierzęta jak zające, lisy, sarny, dziki. Zniszczenie krzewów, roślin ozdobnych oraz ruch samochodów będzie miało negatywny wpływ na zróżnicowany ekosystem. II.. Przy zachowaniu obecnej szerokości drogi ustanowić , ograniczenie prędkości do 30 km/h, ze względu na obecność dzieci. W razie potrzeby wyposażyć ulicę w progi zwalniające. III. Zakazać ruchu pojazdów o całkowitej masie dopuszczalnej powyżej 3,5 t IV. Dostęp do działek poza istniejącymi zabudowaniami rozwiązać w oparciu o skrzyżowanie z nowo projektowaną równoległą drogą V. Zakazu budowy i instalowania wież i masztów telefonii komórkowej oraz stacji przekątnikowych telefonii komórkowych	nie uwzględniono z uwagi na bezzasadność		nie uwzględniono	II. Ustalenia z zakresu Prawa o ruchu drogowym, możliwe do ustalenia po realizacji drogi III. Zakres ustawy Prawo o ruchu drogowym nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego IV. Projektowana droga pełnić będzie funkcję „małej obwodnicy” Kobyłki realizowanej w ciągu drogi o klasie drogi głównej, z której zgodnie z obowiązującymi przepisami nie dopuszcza się zjazdów indywidualnych V. Projekt planu nie może wprowadzać zakazu odnośnie realizacji obiektów infrastruktury technicznej, ale zapisy planu znacznie ograniczają jej możliwość, ze względu na dopuszczenie realizacji obiektów o wysokości do 5
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	---

											metrów, zgodnie z przepisami odrębnymi (jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu).
4.	23.12.2019 r.	(*)				67 obr. 05	MN/U-3, KDL-03, KDL-04	uwzględniono no częściowo	nie uwzględniono w części		nie uwzględniono no częściowo
					Brak zgody na poszerzenie ulicy Ketinga z 6 m na 12 m, z uwagi na bliską odległość domu tj. 4,4 m od obecnej drogi. W 1993 r. już raz była ta droga poszerzona do 6 m, które wiązało się z przesunięciem na własny koszt ogrodzeń. W tej chwili następne przesunięcie ogrodzenia wiązałoby się z drastycznym zmniejszeniem odległości ulicy od domu, wycięciem drzew i krzewów, które zabezpieczają przez hałasem i kurzem oraz kolejnym przesunięciem ogrodzenia i przebudową szamba.						Istniejąca obecnie ulica Ketinga ma szerokość pasa drogowego 6 metrów i obsługuje ruch samochodowy do kilku posesji położonych przy ulicy, docelowo ulica ta połączy ulicę Marecką z projektowaną obwodnicą Kobyłki oraz obsługiwać będzie osiedle kilkudziesięciu budynków. Ze względu na zwiększony ruch samochodowy oraz konieczności realizacji infrastruktury technicznej droga KDL-03 musi zostać poszerzona do takiej szerokości, aby wszystkie elementy drogi mogły zostać właściwie zrealizowane. Po analizach komunikacyjnych i infrastrukturalnych zdecydowano, iż droga może być zawężona do 10 metrów, a na odcinku istniejących budynków położonych po obu stronach ulicy Ketinga projektowany pas drogowy został zawężony do 9 metrów
5.	27.12.2019 r.	(*)			Brak zgody na poszerzenie ulicy Ketinga z 6 m na 12 m z uwagi że działka jest ogrodzona, zagospodarowana, wyrównana ze świeżo położonym trawnikiem. Ponadto po obu stronach działki, zostało zabrane po 3 m szerokości na istniejące ulice, za które nikt nie zapłacił. Ponadto	56/4 obr. 05	MN-2, KDL-03	uwzględniono no częściowo	nie uwzględniono w części		nie uwzględniono no częściowo
											Istniejąca obecnie ulica Ketinga ma szerokość pasa drogowego 6 metrów i obsługuje ruch samochodowy do kilku posesji położonych przy ulicy, docelowo ulica ta połączy ulicę Marecką z projektowaną obwodnicą Kobyłki oraz obsługiwać będzie osiedle kilkudziesięciu budynków. Ze względu na zwiększony ruch

			tereny te są objęte pasem ochrony środowiska.								samochodowy oraz konieczności realizacji infrastruktury technicznej droga KDL-03 musi zostać poszerzona do takiej szerokości, aby wszystkie elementy drogi mogły zostać właściwie zrealizowane. Po analizach komunikacyjnych i infrastrukturalnych zdecydowano, iż droga może być zawężona do 10 metrów a na odcinku istniejących budynków położonych po obu stronach ulicy Ketiina projektowany pas drogowy został zawężony do 9 metrów
6.	31.12.2019 r. (data stempla pocztowego 27.12.2019 r.)	(*)	Uwaga dotyczy dopuszczenia budynków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN-2	56/5 obr. 05	MN-2, KDL-03		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Istniejące warunki wodno-gebowe w obszarze objętym planem miejscowym nie wskazują, aby dobrym rozwiązaniem byłoby podpiwniczenie domów jednorodzinnych. Dopuszczenie kolejnej kondygnacji w przyziemiu spowoduje, zwiększenie ilości kondygnacji projektowanej zabudowy.	
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU (17.01.2020 – 10.02.2020)											
1.	20.01.2020 r.	(*)	1. Błędnie oznaczono na działce nr 32 las, nigdy tam nie występował. 2. Wyrokiem sądu w 1967 roku wydzielono na działce nr 31 drogę, nie została oznaczona na rysunku planu. 3. W par. 17 występuje sprzeczność zapisów pkt 2 lit. c zakazuje się zabudowy, tymczasem w pkt 3 podano, iż obowiązują ustalenia zawarte w par. 7.	cały obszar planu		uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	1. Wprowadzono zmianę do projektu planu z ZL na R 2. Działka nr 31 jest działką oznaczoną w ewidencji gruntów jako dr, pełni ona funkcję drogi polnej i dojazdu do użytków rolnych 3. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego dotyczące utworzenia WOChK wskazuje na nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu	

W rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego ustalającym WOChK w par. 3 pkt 3 lit f czytamy, iż zabudowę należy ograniczyć tylko na krawędziach wysoczyzny, aby zastosować te zapisy należałoby zignorować zapisy pkt 2 lit c, jako zapisy aktu niższego rzędu.						4. Ponieważ cały teren, którego dotyczy plan leży w WOChK należałoby ujednolicić powierzchnię biologicznie czynną dla wszystkich terenów	nie uwzględniono	nie uwzględniono	4. Udział powierzchni biologicznie czynnej jest inna dla terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym lub leśnym bez prawa zabudowy, a inna dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskazane przeznaczenie jest zgodne z kierunkami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.	terenów oennych przyrodniczo, ograniczenie zabudowy do krawędzi wysoczyzn dotyczy sytuacji, gdy teren jest objęty w planie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele budowlane, w tym przypadku zapis ten nie dotyczy terenu objętego uwagą, gdyż teren ten pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu
5. W par. 17 pkt 5 dopuszcza się realizację rowów odwadniających jest to sprzeczne z par 7 pkt 3, zakazuje się takich działań, poza tym rozporządzenie Wojewody w sprawie WOChK w par. 3 pkt 3 zakazuje budowę rowów odwadniających						5. Cytowany pkt 3 lit k) z rozporządzenia Wojewody dotyczy ustaleń odnośnie czynnej ochrony ekosystemów wodnych i określa ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach, a także w	nie uwzględniono	nie uwzględniono	5. Cytowany pkt 3 lit k) z rozporządzenia Wojewody dotyczy ustaleń odnośnie czynnej ochrony ekosystemów wodnych i określa ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach, a także w	

									dolinach rzecznych. Wskazane tereny nie są gruntami ornymi, tylko nieużytkami rolnymi, natomiast projekt planu zakłada jedynie przełożenie i utrzymanie istniejącego rowu odwadniającego, który prowadzi wody opadowe do rzeki Czarnej. I jest fragmentem układu odwadniającego miasta Kobyłka.
						6. Zgodnie z art. 14 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zmiana gruntów rolnych na cele nierolnicze sporządza się dla całego obszaru objętego planem, tymczasem tereny R1-R7 pominięto, narusza to zagwarantowane konstytucją równe traktowanie obywateli	nie uwzględniono	nie uwzględniono	6. Zgodnie z tym zapisem projekt planu przeznaczza grunty na inne cele niż rolne i leśne dla całego obszaru wskazanego w studium. W projekcie planu przeznaczono pod zabudowę tylko te grunty, które zostały wskazane pod zabudowę w obowiązującym suikzp miasta Kobyłka.
						7. W par 7 pkt 3 występuje nieprecyzyjny zapis nakazujący utrzymanie i ochronę zadrzewień, tymczasem występują tu lasy, dla których należy prowadzić normalną gospodarkę leśną, w rozporządzeniu wojewody w sprawie WOChK par. 3 pkt 2 nakazuje się mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów	nie uwzględniono	nie uwzględniono	7. W tym samym rozporządzeniu w pkt 2) wskazuje się na konieczność utrzymania i w razie konieczności odwarzania lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych oraz zachowanie krajobrazu zadrzewień i zakrzewień. Projekt planu był w tym zakresie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem ochrony Środowiska.

											uwaga, gdyż teren ten pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.
3.	21.01.2020 r.	(*)	pkt 2 lit c, jako zapisy aktu niższego rzędu.	23 obr. 05	R-5						1. Działka nr 31 jest działką drogową, drogą polną, stanowiącą dojazd do terenów nieużytków i terenów rolnych położonych wzdłuż tej drogi. Z uwagi, na fakt, iż projekt planu nie zakłada realizacji wzdłuż niej terenów inwestycyjnych nie została ona wskazana jako droga publiczna. Obecnie nie ma uzasadnienia do nabycia przez Miasto Kobyłka dz. ew. nr 31, o czym zainteresowani byli informowani.
			1. Wyrokiem sądu wydzielono działkę 31 jako drogę dojazdową do naszej nieruchomości, urząd miasta podaje się za władającego tą działką. W treści uchwały ani na rysunku planu nie ma ten temat żadnej informacji. Z pisma 31.12.2019 roku sporządzonego przez pana Kazimierza Mańk zaznaczone jest, iż solidarnie jesteśmy w stanie przekazać część swoich gruntów na poszerzenie tej drogi. Nikt nie podjął żadnych kroków w tej sprawie.								nie uwzględniono
			2. W par. 17 występuje sprzeczność zapisów pkt 2 lit. c zakazuje się zabudowy, tymczasem w pkt 3 podano, iż obowiązują ustalenia zawarte w par. 7. W rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego ustalającym WOChK w par. 3 pkt 3 jest napisane, że należy ograniczyć zabudowę tylko na krawędziach wysoczyzny, co wyraźnie wskazuje na niezgodność z zapisem pkt 2 lit. c. Należy wziąć pod uwagę, iż Wojewoda Mazowiecki								nie uwzględniono
											2. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego dotyczące utworzenia WOChK wskazuje na nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów cennych przyrodniczo, ograniczenie zabudowy do krawędzi wysoczyzn dotyczy sytuacji, gdy teren jest objęty w planie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele budowlane, w tym przypadku zapis ten nie dotyczy terenu objętego uwaga, gdyż teren ten

							jest instytucją nadrzedną Urzędu Miasta. 3. Dla całego terenu objętego planem należy ujednolicić powierzchnie biologicznie czynną i nie traktować różnie obywateli, bo każdy ma takie same prawa.				nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono 3. Udział powierzchni biologicznie czynnej jest inna dla terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym lub leśnym bez prawa zabudowy, a inna dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskazane przeznaczenie jest zgodne z kierunkami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.	pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.
							4. W par. 7 pkt 3 znajduje się zapis „zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych. Jest to sprzeczne z zapisem w par. 17 pkt 5, w którym dopuszcza się realizację rowów odwadniających. W Rozporządzeniu Wojewody a sprawie WOChK w par. 3 pkt 3 ust. K jest wyraźny zapis o zakazie budowy rowów odwadniających.				nie uwzględniono	nie uwzględniono	4. Cytowany pkt 3 lit k) z rozporządzenia Wojewody dotyczy ustaleń odnośnie czynnej ochrony ekosystemów wodnych i określa ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach, a także w dolinach rzecznych. Wskazane tereny nie są gruntami ornymi, tylko nieużytkami rolnymi, natomiast projekt planu zakłada jedynie przełożenie i utrzymanie istniejącego rowu odwadniającego, który prowadzi wody opadowe do rzeki Czarnej. I jest fragmentem układu	

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

							12. w par. 10 pkt 1 wykreślenie liczby 19 i wprowadzenie cyfry 9		nie uwzględniono	nie uwzględniono	12. Zgodnie z art. 15 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Celem ustanowienia strefy technicznej od 110 kV jest ochrona ludzi i mienia przed skutkami działania linii elektroenergetycznej. Jej ustalenie wiąże się oczywiście z ograniczeniami w korzystaniu z danego terenu, w tym z zabudowy. W tej strefie znajduje się też teren konieczny dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń, zapewniający np. przedsiębiorstwu energetycznemu możliwość dokonywania napraw w przypadku awarii. Tak szeroki pas ochronny ustalony w wyniku uzgodnień z Zakładem energetycznym.
							13. wykreślenie ppkt 4) i 5) w pkt 7 par. 12		nie uwzględniono	nie uwzględniono	13. projekt planu dopuszcza istnienie oraz modernizację napowietrznej linii 110 kV zgodnie z opinią i ustaleniami z Zakładem energetycznym.
8.	20.02.2020	(*)	Oświadczam, iż jakiegolwiek poszerzenie ulicy Kettinga przy mojej działce 56/4 jest niepotrzebne. Niedawno został założony nowy trawnik, dewastacja ogrodzenia, też nie jest nam na rękę. Ulica, o której mowa całkowicie położona jest z tyłu mojej posesji. Wjazd i furtkę mam po	56/4 obr.5	MN-2, KDL-03			nie uwzględniono	nie uwzględniono	W wyniku częściowego uwzględnienia uwag odnośnie zawężenia drogi KDL-03, została ona zwężona z 12 do 9 metrów na odcinku Państwa posesji. Dalsze zawężanie drogi uniemożliwi jej docelowe prawidłowe zaprojektowanie wraz z umieszczeniem w drodze elementów układu	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										prawidłowe zaprojektowanie wraz z umieszczeniem w drodze elementów układu drogowego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej 2. nie dotyczy projektu planu jest to zakres ustaleń wynikający z Prawa o ruchu drogowym, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. 3. nie dotyczy projektu planu jest to zakres ustaleń wynikający z Prawa o ruchu drogowym, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. 4. projekt planu dopuszcza realizację obiektów stacji bazowej telefonii komórkowej tylko o wysokości 5 metrów jako infrastrukturę o nieznacznym oddziaływaniu, W rozumieniu przepisów odrębnych.
								nie uwzględniono	nie uwzględniono	2. Przy zachowaniu istniejącej szerokości ustanowić ograniczenie prędkości do 30 km/h, wyposażyć drogę w progi zwalniające. 3. Zakazać ruchu pojazdom pow. 3,5 t. 4. Wprowadzić zakaz budowy i instalowania wież i masztów telefonii komórkowej oraz stacji przekątnikowej telefonii komórkowej
11.	24.02.2020	(*)					cały obszar mpzp	nie uwzględniono	nie uwzględniono	1. W wyniku częściowego uwzględnienia uwag odnośnie zawężenia drogi KDL-03, została ona zawężona z 12 do 9 metrów na odcinku Państwa posesji. Dalsze zawężanie drogi uniemożliwi jej docelowe prawidłowe zaprojektowanie wraz z umieszczeniem w drodze elementów układu drogowego oraz

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.

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XLII/382/17 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 42 ha, położony w granicach administracyjnych Kobyłki, w zachodniej części miasta, w rejonie ulic: Ketlinga, Mareckiej i Gospodarczej.

Obszar opracowania jest w przeważającej części niezabudowany. W południowej części zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą im zabudową gospodarczą. W strukturze użytkowania gruntów dominują trwałe użytki rolne, tj. łąki i pastwiska poprzecinane płacami kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych. Centralnie przez obszar opracowania, z północy na południe, przebiega rów melioracyjny stanowiący ważny element systemu odwadniającego zachodniej części miasta Kobyłka. Jedyną istniejącą drogą jest ulica Ketlinga, łącząca ten teren z pozostałą częścią miasta poprzez połączenie z ulicą Marecką. Ulica Ketlinga stanowi dojazd do istniejącej zabudowy poprzez teren leśny. W drodze tej zlokalizowana jest podziemna linia elektroenergetyczna oraz, do rejonu zabudowań, sieć gazowa i wodociągowa.

W bezpośrednim otoczeniu obszaru opracowania występują głównie użytki rolne oraz zwarte kompleksy leśne. Zwarta zabudowa miejska zaczyna się nieco dalej na wschód i na południe od obszaru 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 z dnia 3 lutego 2014 roku Rady Miasta Kobyłka oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku dla obszaru objętego opracowaniem przewidziano częściowe zachowanie dotychczasowej funkcji – rolnych i leśnych oraz częściowe przekształcenie obecnych terenów rolnych położonych wzdłuż ulicy Ketlinga na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skrajem południowo-zachodniej i północno-zachodniej granicy obszaru planu w Studium wyznaczono projektowaną drogę główną, zaś istniejącą ulicę Marecką wskazano, jako drogę publiczną klasy zbiorczej. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 2020 r. poz. 283 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, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast dla części użytków leśnych wystąpiono o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nie leśne.

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

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ład u 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 nowych budynków; w granicach działek budowlanych dopuszczono każdorazowo 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; w zakresie (wykańczania) elewacji budynków nakazano stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego, oraz dopuszczono: szkło (za wyjątkiem refleksyjnego), metal, drewno (na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku), cegły ozdobne, kamień naturalny i sztuczny oraz tworzywa sztuczne (za wyjątkiem sidingu); w zakresie dachów dopuszczono stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;

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, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 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; wskazano, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ustalono, że w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną; zakazano działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych oraz nakazano utrzymanie i ochronę zadrzewień, krzewów, oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym, a wprowadzanie innej niż rolnicza formy użytkowania wymaga podporządkowania jej funkcji przyrodniczej i krajobrazowej danego obszaru. **Wymagania ochrony gruntów rolnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie z uwagi na lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, zaś część **gruntów leśnych** została pozostawiona w dotychczasowym użytkowaniu, a dla tych, co, do których przyjęto inne przeznaczenie terenu, wystąpiono o uzyskanie stosownych zgód na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne (uzyskano następujące zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- Decyzja nr 9/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. i Decyzja nr 49/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa

- Decyzja DL-NL.4130.40.2019.KB z dnia 6 listopada 2019 r. Ministra Środowiska w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych stanowiące własność Skarbu Państwa będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Drewnica);

3) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały w przedmiotowym planie pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;

4) 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, a także poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie technicznej wyznaczonej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. 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;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do istniejących 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 przysporzy wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości;

6) **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;

7) 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;

8) **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;

9) **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 22 listopada 2019 r. do 13 grudnia 2019 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 9 grudnia 2019 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 siedem uwag. Rozstrzygnięcie uwag skutkowało koniecznością ponowienia etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

10) Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 stycznia 2020 r. do 10 lutego 2020 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 3 lutego 2020 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 jedenaście uwag. Rozstrzygnięcie uwag nie wiązało się z koniecznością ponowienia etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. 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 istniejącej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes właściciela nieruchomości objętej planem miejscowym, czyli Gminę Kobyłka, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem.

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 zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 i jednocześnie wskazuje na aktualizację i weryfikację polityki przestrzennej miasta zgodnie ze złożonymi wnioskami.

W ww. dokumencie teren objęty planem wskazany jest, jako obszar priorytetowy do sporządzenia planu miejscowego.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe dla Miasta 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 terenu położonego w rejonie ulicy Ketlinga, uchwalenie tegoż planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Koszty jakie Miasto poniesie na skutek uchwalenia planu dotyczą realizacji nowych dróg oraz infrastruktury technicznej.

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

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

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Joanna Śniećńska

GŁÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Lewczyk