

*komisje 801e RM Kobylka
proszę o wypracowanie skraciszka.
Eufelinski 16.10.2020r.*

Projekt

z dnia 12 października 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona
w Kobylce – obszar „B”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 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 z późn. zm.), w związku z uchwałami Rady Miasta Kobylka Nr XXXVII/329/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobylce i Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobylka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobylce oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kobylka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobylka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10.10.2016 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobylce – obszar „B”, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Do uchwały dołącza się:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1 W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania,

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 2020 r.

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tożsame z granicą obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) wymiarowanie (m).

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

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków na zasadach określonych w planie, z możliwością wycofania do 30% długości elewacji i bez uwzględnienia wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2 m elementów takich jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, wykusze stanowiące maksimum 30% powierzchni elewacji;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - m.in. poprzez emisję hałasu, substancji lub energii;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu MW(U): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tożsame z granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na działce budowlanej:

1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:

- a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej,
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - dachy płaskie;

2) usługi nieuciążliwe wyłącznie wbudowane w partery budynków, dla budynków położonych wzdłuż ul. Napoleona ustala się obowiązek realizacji usług;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,2,

6) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wysokość głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich najwyższej krawędzi dachu do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15 m (4 kondygnacje nadziemne) na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 42° lub płaskie,
- b) ustala się utrzymanie jednokolorowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

c) przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m; wysokość tych elementów nie więcej niż 3 m od góry dachu;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną budynku;

10) ustala się kolorystykę ścian w odcieniach beżu, brązu, żółci, bieli i szarości oraz dopuszczenie stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;

3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej";

4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

6) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)) poprzez przestrzeganie ustaleń § 11 pkt 3-5.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się, że cały obszar planu leży w obszarze przestrzeni publicznej;

2) przestrzeń pomiędzy linią rozgraniczającą od strony ulicy Napoleona (poza obszarem planu) a elewacją budynku usytuowanego najbliżej tej granicy należy pozostawić jako ogólnodostępną;

3) nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

4) nakazuje się wzbogacenie przestrzeni zielenią urządzoną, staranne opracowanie posadzek, obiektów małej architektury i elewacji budynków oraz zastosowanie w obrębie parterów budynków od strony ul. Napoleona (poza obszarem planu) detali z materiałów szlachetnych, trwałych i o wysokiej jakości, jak na przykład kamień naturalny, drewno, tynk mineralny.

§ 9. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

3) kąt położenia granic działek do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna od ul. Napoleona (poza obszarem planu) i od drogi wewnętrznej (poza obszarem planu);

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości min. 6 m.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;

2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt. 3-5:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,

- b) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla banków - 4 miejsca do parkowania /100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) i pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy realizować jako ogólnodostępne;
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
- 5) dla usług należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 11. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dostęp do systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych poza obszarem planu (ul. Napoleona);
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 32 mm,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji miejskiej sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm,
 - b) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązek, z zastrzeżeniem litery b, zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację powierzchniową (m.in. rowy i niecki chłonne) lub podziemną (m.in. studnie chłonne, skrzynie i komory rozsączające), retencję terenową lub podziemną (m.in. zbiorniki retencyjne a także odprowadzenie bezpośrednio do ziemi) oraz powtórne wykorzystanie wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - b) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w sposób określony powyżej, np. z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, dopuszcza się odprowadzenie ich do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm lub rowów odwadniających,
 - c) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk w jednym kompleksie i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych,
 - b) dopuszczenie wykorzystania energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) zakaz stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zasilanie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, przewodami o średnicy min.32 mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
- b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- c) nakaz budowy nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- e) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- a) dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- b) nakaz budowy nowych linii telekomunikacyjnych jako kablowych,
- c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zlokalizowanych wyłącznie na dachach, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt. 6 i 8c;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 12. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

Rozdział 3.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Lewczyk

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Joanna Smiecińska

Adwokat

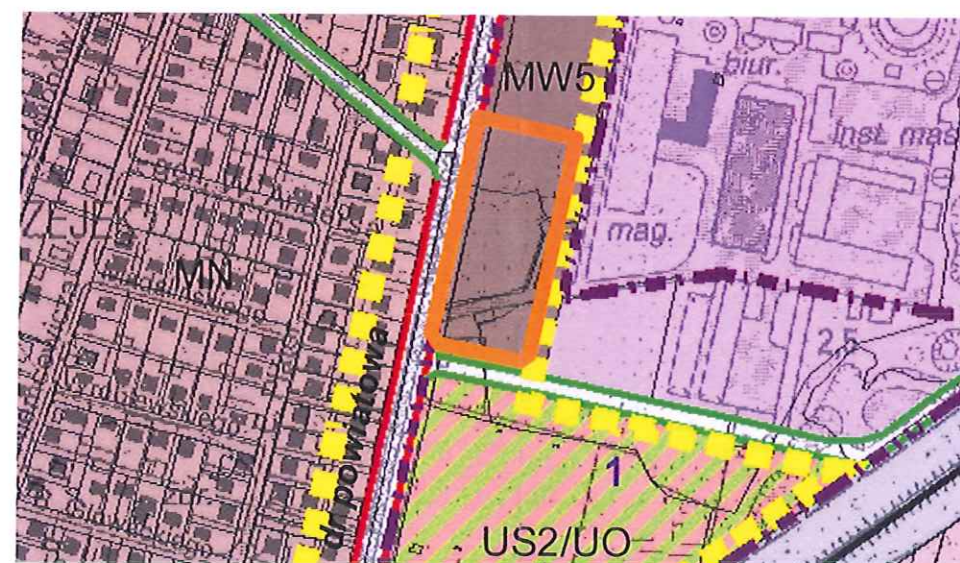
Karol Trzaska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce - obszar „B”

RYSUNEK PLANU skala 1:1 000

WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA
skala 1 : 5 000



— OBSZAR PLANU

LEGENDA

USTALENIA PLANU

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW(U)** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIAŻLIWYMI
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- 5,8 WYMIAROWANIE (m)

INFORMACJE

- 6 GRANICE I NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kobyłka
z dnia
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce
- obszar "B"

Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

Główny Projektant Planu:
mgr inż. arch. Dorota Franczyk

Arkusz Nr 1

Publikacja dokonana w:
Dz. U. Województwa Mazowieckiego Poz.
z dnia



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2020 r.

W sprawie rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”.

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce.

2. Dokumenty były udostępnione do publicznego wglądu w terminie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. W dniu 15 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 21 listopada 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce nie złożono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2020 r.

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

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

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

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

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

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr..... Rady Miasta Kobyłka z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B” sporządzony został na podstawie uchwał Rady Miasta Kobyłka Nr XXXVII/329/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce i Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu oraz potrzebę dostosowania ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.293 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kobyłka (zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.). Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w studium w obszarze struktury funkcjonalnej MW5 (mieszkaniowy wielorodzinny z dopuszczeniem usług nieuciążliwych).

Obszar objęty planem jest niezainwestowany.

Obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka (Uchwała Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r.), w którym przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz pod drogę wewnętrzną.

Obecny plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.293 z późn. zm.), a w szczególności z:

1)wymaganiami ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a)sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ład przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,

b)sporządzony plan miejscowy określa wymagania wynikające z kształtowania obszarów przestrzeni publicznej;

2)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

b)w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

c)na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,

d)na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią

i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym nie wyznaczono terenów pod układ komunikacyjny;

7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej;

9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 6 października 2018 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;

12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynął negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2020 poz. 283 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na

środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Z uwagi na stanowisko Rady Miasta Kobyłka, obszar planu został podzielony uchwałą Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. na dwa obszary A i B. Każdy z nich został oddzielnie procedowany.

W obszarze „B” nie wprowadzono zmian w stosunku do projektu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu i w związku z tym nie zaszła konieczność jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu było wprowadzenie ustaleń pozwalających na rozwój tego obszaru miasta, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz przy spełnieniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu istotnych walorów środowiska oraz formułowania zasad jego ochrony zgodnie z zapisami w Studium.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, burmistrz miasta, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

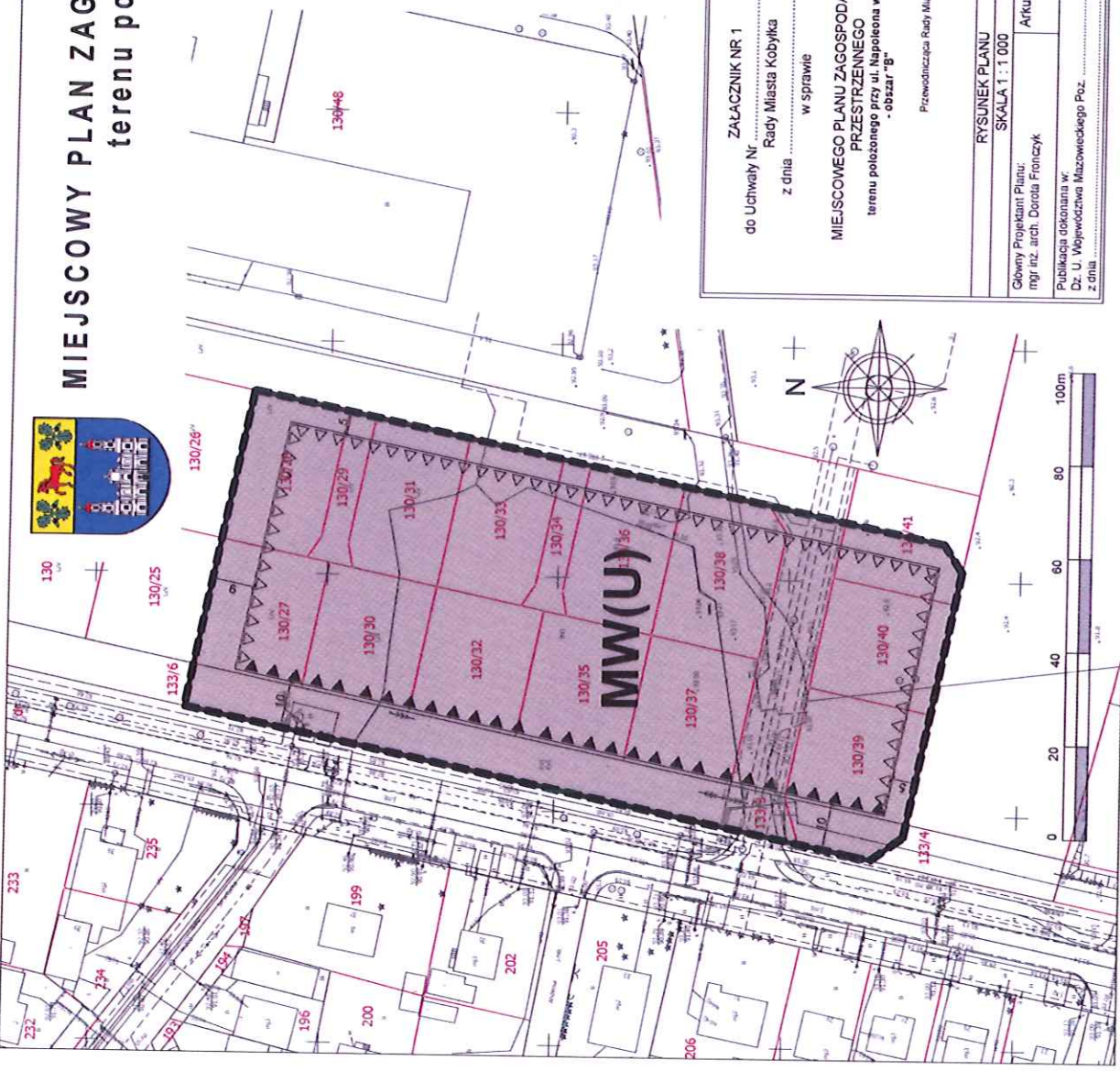
W § 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka pod względem wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie niniejsza uchwała wskazuje na aktualizację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

Zgodnie z ww. analizą teren objęty ww. planem miejscowym wskazany jest jako obszar priorytetowy do aktualizacji planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B” nie narusza ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe dla budżetu gminy. Plan nie powoduje kosztów związanych z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”, uchwalenie tego planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z podatku od nieruchomości. Teren posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej.

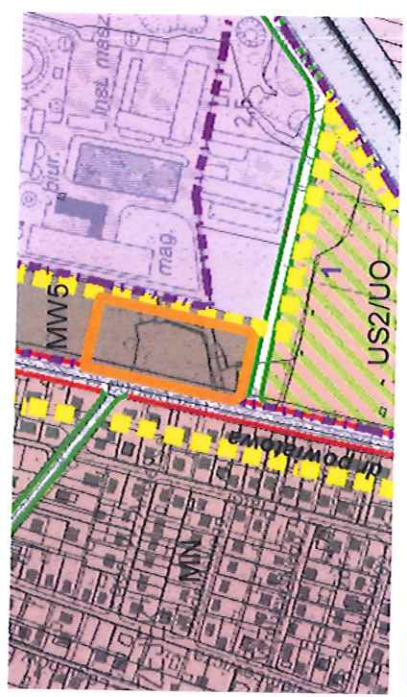
Obszar jest niezagospodarowany, ale z wydzielonymi działkami budowlanymi. Nie przewiduje się istotnych wpływów z opłat adiacenckich od podziału nieruchomości w obszarze.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce

RYSUNEK PLANU skala 1:1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA
skala 1 : 5 000



OBSZAR PLANU

do Uchwały Nr
z dnia
z dnia
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce
- obszar "B"

Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

Główny Projektant Planu:
mgr inż. arch. Dorota Frontczyk

Publikacja dokonana w:
Dz. U. Województwa Mazowieckiego Poz.
z dnia

LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
PRZYZNACZENIE TERENÓW	
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEOBLĄGANYMI
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZECIEKAZALNE
	LINIE ZABUDOWY ODWALAJĄCE
	WYMIAROWANIE (m)
INFORMACJE	
	GRANICE I NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH