



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 marca 2021 r.

Poz. 2484

UCHWAŁA NR XXXIV/288/2021 RADY MIASTA KOBYLKA

z dnia 15 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A

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 Uchwałą Nr XLIX/459/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka zmienionej Uchwałą Nr XVI/136/2019 z dnia 18 listopada 2019 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A, nie narusza 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., Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

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

§ 3. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem z uwagi na brak okoliczności uzasadniających nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a 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, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy i pochylnie;
- 2) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 3) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 4) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności, na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej;

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - b) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów, instalacji i urządzeń produkcyjnych i usługowych dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przetwarzania odpadów;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 7. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 9;

- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej położonej poza granicami planu wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy lub drogami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 8 m;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - b) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 5 miejsc,
 - d) dla magazynów minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla zakładów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) dla pozostałych usług 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - g) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć wód, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych, rowów otwartych, lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
- b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
- b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 3;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m ,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12,
- d) kolorystyka ścian – białe lub w odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

§ 11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynków produkcyjnych, magazynowych lub usługowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, budynki magazynowe, obiekty produkcyjne, obiekty składowe 14 m,
 - pozostałe obiekty 7 m,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - j) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych kolorów na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

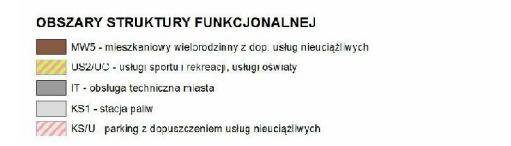
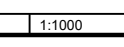
§ 14. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Kobyłka

Konrad Kostrzewa



granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

TYTUŁ OPRAWY:	MIĘSIĘCZNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA OBSZAR A		
ETAP:	UCHWALENIE		
SPORZĄDZĄCY:	BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA ul. Wolomińska 1 05-230 Kobylka		
WYKONAWCA:	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW ul. Targowa 45 03-728 Warszawa		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Dariusz Mańkowski mgr inż. Agnieszka Osiedka mgr inż. Anna Uszkur		
DATA:	04.01.2021 r.	SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/288/2021

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 15 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A**

Na podstawie 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.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Kobyłka – obszar A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 20.11.2020 r. do 11.12.2020 r., a 7 grudnia 2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 28 grudnia 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Kobyłka – obszar A, złożono jedną uwagę, którą rozstrzyga następująco:

1. W dniu 28 grudnia 2020 r. współwłaściciel działki nr 4/2 złożył uwagę składającą się z dziewięciu części:

- 1) Brzmienie § 4 pkt 4 wyklucza działalność w postaci wytwarzania bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. W dalszej części tekstu planu jest dopuszczenie funkcji produkcji. W załączniku graficznym wyłożenia teren opisany jest jako P/U czyli przemysłowo usługowy. Wnoszę o korektę brzmienia niniejszego punktu, która dopuści funkcje produkcyjne.
- 2) Uwaga do § 9.1 ust. 3c. — wnoszę o zmniejszenie minimum miejsc postojowych z 15 do 3 miejsc na 1.000 m², ponieważ wielkość powierzchni magazynowej nie przekłada się bezpośrednio na wzrost ilości zatrudnienia pracowników. Hala o znacznej powierzchni użytkowej nie będzie wymagała aż takiej ilości miejsc parkingowych jaka jest przywołana w obecnej wersji tekstu planu.
- 3) Uwaga do § 9.1 ust. 3d. — wnoszę o zmniejszenie minimum miejsc postojowych z 35 do 20 miejsc na 100 zatrudnionych.
- 4) Uwaga do § 10.1 ust. 2 — należy dopisać: dopuszcza się wykonanie zbiorników

szczelnych, przygotowanych do odbioru ścieków przez profesjonalne firmy zajmujące się przetwarzaniem odpadów.

- 5) Uwaga do § 10.1 ust. 5b. - wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej mocy odnawialnych źródeł energii ze 100 kW do 2.000 kW w związku z zamiarem montażu

instalacji fotowoltaicznej.

- 6) Uwaga do § 10.1 ust. 5c. — należy doprecyzować, że zakaz jest w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw stałych. Zgodnie z obecnym brzmieniem niniejszego punktu, zakaz obejmowałby spalanie jakichkolwiek paliw, także np. gazu.

- 7) Uwaga do § 10.1 ust. 6c. — wnoszę się o zwiększenie dopuszczalnej mocy odnawialnych źródeł energii ze 100 kW do 2,000 kW.
- 8) Uwaga do § 13. ust. 2g. — wnoszę o zwiększenie maksymalnej wysokości budynku z 14 m do 16 m w związku z zastosowaniem podsufitowych systemów wewnątrz transportowych na regałach wysokiego składowania.
- 9) Uwaga do § 13. ust. 2j. — wnoszę o zwiększenie dopuszczenia stosowania innych kolorów z 10% do 30%.

2. Uwagę uwzględnia się częściowo.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. W § 4 pkt 4 zdefiniowano pojęcie usług, natomiast przedmiotowa działka w planie jest przeznaczona pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowę usługową. Kwestionowany zapis dotyczy wyłącznie funkcji usługowej. Ustalenia planu nie wykluczają działalności produkcyjnej na przedmiotowej działce, a wręcz przeciwnie stanowią podstawowe przeznaczenie tego terenu. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że uwaga jest bezzasadna.

Uwaga w punkcie 2 uwzględniona częściowo. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym uchwałami Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r., dla hurtowni należy zapewnić min. 15 m.p./1000 m² pow. użytkowej. Burmistrz Miasta Kobyłka dla zabudowy magazynowej skorygował wymaganą ilość miejsc postojowych na 5 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej, tj. utrzymano wskaźnik zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego w rejonie węzła trasy S-8.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym uchwałami Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r., dla obiektów produkcyjnych należy zapewnić min. 35 m.p./100 zatrudnionych. Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę wielkość terenu oraz jego przeznaczenie w zakresie zagospodarowania ścieków utrzymuje się zasadę odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej. Ponadto wymóg jest zgodny z ustaleniami dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8.

Uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Zgodnie z ww. studium miasta Kobyłka na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji tego typu urządzeń o mocy powyżej 100 kW. Mając na względzie, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 6 nieuwzględniona. Kwestionowany zapis odnosi się do Uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Z treści ww. aktu wynika, że obecne obowiązujące ograniczenia dotyczą spalania paliw stałych, ale przywołany w ww. akcie art. 3 pkt 3 ustawy Prawo energetyczne odnosi się do paliw, do których mogą się zaliczać paliwa stałe, ciekłe i gazowe będące nośnikami energii chemicznej. Biorąc pod uwagę, że ww. kwestie podlegają regulacjom przepisów odrębnych za nieuzasadnione uznaje się uszczegóławianie przedmiotowego zapisu planu.

Uwaga w punkcie 7 nieuwzględniona. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Zgodnie z ww. studium miasta Kobyłka na przedmiotowym terenie nie przewiduje się

lokalizacji tego typu urządzeń o mocy powyżej 100 kW. Mając na względzie, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 8 nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym uchwałami Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r., przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UP. Na przedmiotowym terenie ww. studium określa maksymalną wysokość zabudowy 14 m. Mając na względzie, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 9 uwzględniona, Burmistrz Miasta Kobyłka skorygował zapis zgodnie z wnioskiem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/288/2021

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 15 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Kobyłka – obszar A, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r., poz. 712, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kobyłka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kobyłka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/288/2021

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 15 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne