



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. CEGLANEJ
W KOBYŁCE**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**„ARCHA” PRACOWNIA
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
CEZARY MALISZEWSKI**

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobyłka

OPRACOWAŁ:

„ARCHA”

Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobyłka

W SKŁADZIE:

mgr inż. Cezary Maliszewski

KOBYŁKA 2016

**UCHWAŁA Nr/...../16
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2016 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ul. Ceglanej w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr III/31/15 Rady Miasta Kobylka z dnia 9 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobylce 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., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobylce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobylce, 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.

§ 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) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiary w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnej, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 5) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące

przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 2) teren infrastruktury kanalizacyjnej – **K**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - **KPJ**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDG**, **KDZ** i **KDD** oraz tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) w formie wolnostojących tablic, w tym w formie szyldów świetlnych i podświetlanych, o maksymalnej powierzchni do 3 m²,
 - b) na budynkach, o powierzchni nie przekraczającej 3 m²,
 - c) szyldy na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
 - d) lokalizacja szyldów wolnostojących na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach balkonów, loggi i tarasów,
 - f) szyldy widoczne z jezdni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - g) realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza;
- 2) zakazuje się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, innych niż szyldy, w granicach planu;

- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników informacyjnych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,
 - b) w formie słupów ogłoszeniowych o średnicy lub szerokości od 120 cm do 150 cm i wysokości od 220 cm do 350 cm;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nie przekraczając linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
 - b) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych – maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) przęsła ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych ażurowe z: metalowych profili zamkniętych, metalowych profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
 - d) od dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się szerokość pełnego ogrodzenia murowanego maksymalnie 100 cm,
 - e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, 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 10°,
 - d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) 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 § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
 - f) na terenach oznaczonych symbolami MN/U-2 i MN/U-3, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, realizowanej w pierwszej linii zabudowy na danej działce budowlanej od strony drogi wojewódzkiej nr 634 oznaczonej symbolem KDG-1, ustala się obowiązek podjęcia działań prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych dla planowanej funkcji poprzez:
 - wykonanie pomiarów hałasu określających uwarunkowania zagospodarowania działki budowlanej,
 - realizację zieleni izolacyjnej,
 - racjonalne rozplanowanie zabudowy na działce budowlanej uwzględniające emisję i strukturę rozprzestrzeniania się hałasu,
 - g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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;
- 2) w zakresie ochrony przyrody - zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG**, **KDZ** i **KDD** oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KPJ**;
- 2) ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów obiektów małej architektury w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 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 budynków 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 parkingowe i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 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.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – 25° - 155°,
 - 4) ograniczenia ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się zakaz zabudowy na terenach dróg publicznych z zastrzeżeniem zawartym w § 5 ust. 3 planu.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG** (droga wojewódzka nr 634) stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny;
 - 2) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ** stanowią połączenia obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta;
 - 3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych terenów;
 - 4) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** stanowią komunikację pieszą oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
 - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-1** oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimalna szerokość - 6 m,
 - 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

- 2) dla usług – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca;
 - 3) dla usług należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - 4) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,
 - e) nowe ujęcia wody nie mogą 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) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i

- roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
- h) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) lokalizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.
3. 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.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 3 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°,
 - dla zabudowy gospodarczej i garażowej sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 42°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, 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,
 - l) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- m) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, ale położonych w całości na terenie MN/U-1 lub MN/U-2, dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,
- n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, które częściowo znajdują się w liniach rozgraniczających drogi KDG-1, dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na zasadach określonych w § 11 planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
 - c) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) dopuszcza się wykonanie chodnika i ścieżki rowerowej wraz oświetleniem i niezbędnymi obiektami małej architektury użytkowej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na zasadach określonych w § 11 planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG-1** (droga wojewódzka nr 634, ul. Nadarzyńska), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wykonanie chodników po obu stronach jezdni o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zieleń urządzoną w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
 - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, w tym dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ-1** (ul. Nadarzyn), **KDZ-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – w granicach planu 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 stanowi fragment drogi, której pozostała część położona jest poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
 - e) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ-1**, **KPJ-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1 – zmienna od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-2 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej kamiennej lub betonowej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
 - d) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z ich rozróżnieniem wyłącznie fakturą, rodzajem materiału lub kolorem nawierzchni;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 15

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36
ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

- § 23.1. 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.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 9 lutego 2015 r. podjęła Uchwałę Nr III/31/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję w terenie, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,7 ha, położony w południowej części miasta Kobyłka. Obejmuje on swoim zasięgiem rejon ul. Nadarzyn, Nadarzyńskiej, i Ceglanej. Teren w znacznej części jest zainwestowany i obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r.). Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w ww. studium teren wskazany jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MN). Wzdłuż wschodniej granicy wskazano przebieg drogi klasy głównej (droga krajowa nr 634 – ul. Nadarzyńska) oraz w południowo-zachodniej części fragment zmienionego przebiegu ul. Nadarzyn - drogi klasy zbiorczej. Pozostały układ komunikacyjny dla obsługi działek budowlanych pozostaje w gestii planów miejscowych.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszar planu w całości został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe. W stosunku do obecnie obowiązującego planu zmieniono przebieg drogi klasy lokalnej oraz uzupełniono układ komunikacyjny publicznymi ciągami pieszo-jezdnymi.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 2016 r., poz. 353, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 08.12.2015 r. pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- a) od dnia – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- b) w dniach od r. do r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu złożono uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 2016 r., poz. 353, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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*.

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 27 sierpnia Uchwałą Nr XLVI/463/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2010-2014 stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r. Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 113, poz. 2477 z dnia 30.04.2002 r. zaliczony został to aktów prawa miejscowego, które się zdezaktualizował w swojej części merytorycznej. Plan miejscowy był procedowany w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z powyższym za wynikami ww. analizy stwierdza się, że poprzez skalę opracowania, ogólne określenie linii zabudowy, brak ograniczenia wysokości zabudowy w jednostkach miary, brak ustalonej formy kształtowania dachów w sposób nazbyt dowolny pozwala na realizację inwestycji. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ponadto, zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Miasta oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest neutralna dla Miasta Kobyłka. Dochód Miasta to renta planistyczna oraz podatek od nieruchomości po całkowitym zagospodarowaniu analizowanego terenu. Realizacja publicznego ciągu pieszo-jezdnego de

facto stanowi uporządkowanie kwestii dojazdu do terenów w części zainwestowanych. Natomiast zmiana przebiegi drogi klasy lokalnej z częściową rezygnacją z jej przebiegu w odniesieniu do dotychczas obowiązującego planu stanowi realizację wniosków właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym, kwotę oszczędności z tego tytułu można zakwalifikować do zysków Miasta wynikających z uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.