



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. NADARZYN W KOBYŁCE

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**INSTYTUT GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA**

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobylka

OPRACOWANIE:

Instytut Gospodarki Przestrzennej
i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Anna Uszkuć
mgr inż. Justyna Węclewska
mgr inż. Agnieszka Odolecka

WARSZAWA 2017

**UCHWAŁA Nr/...../17
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego przy ul. Nadarzyn 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) 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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XX/190/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobylce, **zmienioną** Uchwałą Nr XXXI/274/17 Rady Miasta Kobylka z dnia 30 stycznia 2017 r., zmieniającą Uchwałą Nr XX/190/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn 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. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 10.10.2016 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

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

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobylce, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem 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. 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 symbolem literowym;

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

§ 3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. 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 lub drogi wewnętrznej, 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, szyldami, 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;
- 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 literowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, 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.

§ 5. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) teren obsługi komunikacji samochodowej i usługi nieuciążliwe – **KS/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – **KDW**;
- 5) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ i KDL, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem CP i teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem KS/U, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się umieszczanie nośników informacyjnych na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń na terenie oznaczonym symbolem **KS/U** na obiekcie budowlanym, o maksymalnej wysokości do 20 m od poziomu terenu;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i 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 odpowiadającemu systemowi barwnemu 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.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg publicznych, garaży, parkingów samochodowych i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 3) 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 § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 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 obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi 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) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem wymiany drzewostanu na inne gatunki niż zgodne z siedliskiem w ramach kompozycji zieleni urządzonej.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ** i **KDL** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 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 § 11;
- 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.

§ 10.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem KS/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1900 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 55° do 120°.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ** zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL** zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem, stanowiąc pośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Dla lokali użytkowych na terenie oznaczonym symbolem KS/U należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów według wskaźnika - 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **KS/U** ustala się minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 12. 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 i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 40 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, 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) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) i drogi wewnętrznej (KDW), ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i drogi publicznej lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) 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 spalany w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się realizację nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) 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 zbiorczej (KDZ) i drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.
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.

§ 13. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej - parking publiczny, garaż wielopoziomowy,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w poziomie parteru obiektu budowlanego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) parking powierzchniowy lub garaż wielopoziomowy w postaci wolnostojącego obiektu budowlanego,
 - b) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych z zakresu usług nieuciążliwych w parterze obiektu budowlanego,
 - c) w odległości 10 m od obszaru kolejowego obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów budowlanych – 3 kondygnacje nadziemne,
- j) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- k) dachy – płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°, przy czym dopuszcza się realizację na ostatniej kondygnacji parkingu otwartego,
- l) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu 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 tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich,
 - dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane,
 - dopuszcza się elewacje w całości lub części ażurowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1900 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Nadarzyn);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok,
 - d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - f) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej (ul. Turowska);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację placu manewrowego na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nawierzchnie utwardzone ciągów pieszych, w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
 - d) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów,
 - e) ustala się nakaz realizacji oświetlenia wzdłuż ciągu pieszego;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 20.** 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 przy ul. Nadarzyn 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 30 maja 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XX/190/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce, zmienioną Uchwałą Nr XXXI/274/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 stycznia 2017 r., zmieniającą Uchwałę Nr XX/190/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce.

W obszarze opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce – uchwała 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.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu znaczną część obszaru stanowią tereny ulicy lokalnej (ul. Turowska) i zbiorczej (ul. Nadarzyn). Północno-zachodnią część przeznaczono pod usługi różne, natomiast pozostałe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami.

Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce”, ww. plan wynika z potrzeb inwestycyjnych Miasta związanych z modernizacją linii kolejowej. Przedmiotowy dokument wprowadza możliwość realizacji celu publicznego, jakim jest utworzenie nowych miejsc parkingowych w sąsiedztwie stacji kolejowej Kobyłka-Ossów, niezbędnych do obsługi przewozu osób i rzeczy. Plan umożliwia także zmiany układu komunikacyjnego.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

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. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.), obszar opracowania znajduje się prawie w całości na terenie parkingu z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Jedynie południowa część przeznaczona jest pod ulicę zbiorczą. Przedmiotowy projekt planu miejscowego dostosowuje przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania terenu do aktualnej polityki przestrzennej Miasta. Teren został przeznaczony pod parking z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, 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.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia 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.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. 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. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Kobyłka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od..... do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, które przez Burmistrza Miasta Kobyłka zostały

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. 2013, poz. 1235, 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 2014 roku Uchwałę 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 terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce został uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i pomimo, że obecne przepisy zachowują ich ważność, uznano w znacznej części za zdezaktualizowany.

Z ww. analizy wynika, że wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i znaczna jej zmiana w 2010 r. wprowadziło rozszerzony zakres przedmiotowy planów miejscowych. Przedmiotowy plan poprzez ograniczony zakres ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania oraz użyte, nieobowiązujące nazewnictwo oraz pojęcia nie będące w obecnym obiegu prawnym może utrudniać prawidłowe stosowanie prawa miejscowego oraz ocenę jego zgodności z obecnie obowiązującym studium miasta Kobyłka. Nieprecyzyjne prawo miejscowe stwarza możliwość dysharmonizowania przestrzeni miejskiej i tym samym zaburzenia ładu przestrzennego tej części miasta. Poza ww. zastrzeżeniami plan w części pozostaje niespójny z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Przede wszystkim dotyczy to przeznaczenia części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami, podczas gdy w obecnie obowiązującym studium niemal cały teren przeznaczony jest pod realizację parkingu wraz z usługami.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan wpłynie umiarkowanie negatywnie na budżet Miasta. Znaczna część obszaru jest własnością gminy, na której planuje się realizację celów publicznych – parkingu wraz z usługami w sąsiedztwie stacji kolejowej, dróg publicznych oraz zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Nie zostaną więc poniesione koszty związane z wykupem gruntu, a jedynie koszty realizacji ww. przedsięwzięć. Można je jednak zminimalizować poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz np. z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

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