



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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**INSTYTUT GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA**

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobyłka

OPRACOWANIE:

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

W SKŁADZIE:

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

WARSZAWA 2017

**UCHWAŁA Nr/...../17
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobylce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 XXVIII/243/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa 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. Bohaterów Ossowa w Kobylce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa 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. 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) **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;
- 2) **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;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **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;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, która nie powoduje ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie stanowi przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**.

2. Ustala się teren dogi publicznej oznaczony symbolem KDZ, jako teren przeznaczony 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 ład u przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamy ch urządzeń;

- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów kubaturowych można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 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 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 wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 6) 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;
- 7) 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.

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

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ stanowi teren 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 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 § 11;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 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 - 85° do 95°.

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) obsługę komunikacyjną działek budowlanych położonych w granicach planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ oraz droga publiczna (ul. Reymonta) położona wzdłuż północnej granicy planu;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług nieuciążliwych:
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

§ 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) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 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) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) 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-gebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,
- h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- d) 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) zakazuje się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - d) realizacja stacji trafo na warunkach określonych w § 6 pkt 3;
- 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) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 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.

§ 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 dla terenu oznaczonego symbolem MN w wysokości 20%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja nadziemna,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe 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,
 - k) 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 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. Bohaterów Ossowa);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 2 m do 3 m (pozostała część położona poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 17.** 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. Bohaterów Ossowa w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 28 listopada 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII/243/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce.

W obszarze opracowania obowiązuje zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce – uchwała Nr XV/160/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 marca 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu cały przedmiotowy obszar przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przeważającej części na działkach leśnych.

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. Bohaterów Ossowa w Kobyłce”, sporządzenie ww. planu jest związane z aktualizacją użytku gruntowego, w wyniku której analizowany obszar przestał być klasyfikowany jako las.

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 w niemal w całości na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Jedynie niewielki fragment terenu w zachodniej części przeznaczony jest pod ulicę zbiorczą. Przedmiotowy projekt planu umożliwia dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

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.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 10) 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 2017 r., poz. 1073, 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 2017 r., poz. 1073, 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. 2017, poz. 1405, 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. 2017, poz. 1405, 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, obowiązującą na tym terenie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce uznano za aktualną.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan nie będzie miał znaczącego wpływu na budżet Miasta. Obszar nadal będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednak już nie na działkach leśnych. W związku z tym zmieniają się parametry dotyczące kształtowania zabudowy, umożliwiając bardziej intensywnie zagospodarowanie, co

może mieć przełożenie na wzrost wpływów z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków.

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.