



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KS. GEN. S. BRZÓSKI 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. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce**

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 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/242/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka 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. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce, 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) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy E ochrony ekspozycji Bazyliki Świętej Trójcy;
- 6) wymiary w metrach.

§ 3. Ilećroć 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** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **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.

§ 4. Ustala się następujący symbol określający przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych – **U**.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U na budynkach, o maksymalnej wysokości 18 m nad poziomem terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh 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.

§ 6. 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 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 § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) ochronę wód podziemnych będących w zasięgu izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:
 - wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
 - prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 7) 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;
- 8) 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, że zgodnie z rysunkiem planu, część terenu oznaczonego symbolem U oraz teren oznaczony symbolem MN/U, znajdują się w granicach strefy E ochrony ekspozycji Bazyliki Świętej Trójcy, w której wszelkie zagospodarowanie musi zmierzać do wykluczenia zabudowy zakłócającej

wgląd na sylwetę kościoła i jej dominację w krajobrazie na kierunkach otwarc widokowych z dróg publicznych.

§ 8. W granicach obszarów objętych 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 § 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.

§ 10. W granicach obszarów objętych 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę - od 60° do 120°.

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

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – pas terenu o szerokości 2 m od górnej krawędzi rowu odwadniającego położonego wzdłuż wschodniej granicy planu należy pozostawić wolny od zabudowy, a zagospodarowanie terenu w tym pasie ma umożliwiać konserwację rowu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają przyległe drogi publiczne położone poza jego granicami;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - 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.

§ 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) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) 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) 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 spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 5 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) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe - w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,
 - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - 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:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2 kondygnacje nadziemne,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja nadziemna,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- j) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - 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,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej oraz wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy szeregowej,
- 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 – 300 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 100 m² wbudowane w obiekty usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,

- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku usługowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe – 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) dachy:
 - dla budynków usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, 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,
 - 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 19. 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. ks. gen. S. Brzóska 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/242/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce.

W obszarze opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce – uchwała Nr XXIX/212/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2001 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu północną część obszaru stanowi teren zieleni urządzonej. Pozostała część została przeznaczona pod tereny zabudowy usług handlu, w tym usług różnych. Ul. Turka została wskazana jako droga publiczna klasy zbiorczej, natomiast ul. Ks. gen. Brzóska jako droga publiczna klasy lokalnej.

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. ks. gen. S. Brzóska w Kobyłce”, sporządzenie ww. planu wynika z potrzeb inwestycyjnych dysponentów analizowanego obszaru, z uwzględnieniem stanu istniejącego.

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 całości na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej. 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 obowiązujących 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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 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, obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” 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 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. Obowiązujący plan poprzez ograniczony zakres ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania, nieobowiązujące nazewnictwo oraz pojęcia

niefunkcjonujące 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 pozostaje niespójny z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Dotyczy to przeznaczenia pod zieleń urządzoną, podczas gdy w obecnie obowiązującym studium cały teren przeznaczony jest pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan wpłynie pozytywnie na budżet Miasta. Część obszaru do tej pory przeznaczona pod zieleń urządzoną zostanie przekształcona na cele budowlane. W związku z tym Miasto nie poniesie kosztów związanych z obowiązkiem wykupu i zagospodarowania terenu zieleni urządzonej. Wzrośnie natomiast podatek od nieruchomości naliczony dla tego terenu, a także zostanie uiszczona tzw. renta planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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.