

Projekt

z dnia 30 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego 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 z późn. zm.) 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 XIX/181/16 Rady Miasta Kobylka z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobylce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego 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 pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobylce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego 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. Ilekroć 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 51% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 51% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 49% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) 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. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 2) teren zabudowy usług sakralnych – UK;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL.

2. Ustala się teren dogi publicznej oznaczony symbolem KDL, 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.

§ 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 UK 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 można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz 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.

§ 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 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 § 13 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i UK, 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;
- 9) ochronę istniejącego drzewostanu poprzez:
 - zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby w obrębie układu korzeniowego drzewa,
 - nakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, że cały obszar objęty niniejszym planem znajduje 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 otwarcie widokowych z dróg publicznych.

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

- 1) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL 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 § 12;
- 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 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – 500 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UK – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 17 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę - od 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.

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają przyległe drogi publiczne położone poza jego granicami;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług sakralnych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług oświaty minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce do parkowania rowerów na 15 uczniów oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla zatrudnionych,
 - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników,

e) dla pozostałych 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,

f) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej,

g) dla terenu oznaczonego symbolem UK dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenach ogólnodostępnych, położonych poza granicami planu.

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

§ 13. 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 lokalnej (KDL) 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 lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy 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-geologicznych, 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 lokalnej (KDL) 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 miału, 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 lokalnej (KDL) 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 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) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) 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.

§ 14. 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;
- 3) placów postojowych na potrzeby istniejących obiektów usługowych.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, UK – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDL – 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 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 – w formie wolnostojącej,
 - b) budynki usługowe – w formie wolnostojącej,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - m) 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,
 - 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,
 - n) 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 – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.
- § 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UK, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi sakralne, w tym dom zakonny (budynek zamieszkania zbiorowego),
 - b) uzupełniające – usługi z zakresu oświaty, kultury;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja uzupełniająca w formie wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej,
 - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek usług sakralnych – 4,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek usług sakralnych – 15 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - k) dachy:
 - dla budynku usług sakralnych mansardowy, dwuspadowy lub wielospadowy 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 i mansardowych,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i mansardowych,
 - 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 – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej (ul. Żymirskiego);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 12 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

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.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce

Na podstawie 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.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 17 listopada 2017 r. do 11 grudnia 2017 r., w dniu 29 listopada 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 27 grudnia 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce złożono osiem uwag.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 22 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę składającą się z dwóch części:

- 1) Brak w projekcie planu uwzględnienia potrzeb części mieszkańców w zakresie zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla działek położonych między ulicami Załuskiego i Żymirskiego.
- 2) Brak alternatywnego rozwiązania omawianego podczas spotkania z Z-cą Burmistrza i mieszkańcami działek położonych w ul. Załuskiego i Żymirskiego obejmującego możliwość uwzględnienia w planie przeprowadzenia drogi dojazdowej na potrzeby zapewnienia dojazdu.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi

równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

2. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę dotyczącą działki ew. nr 55, obr. 29:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia w projekcie planu drogi umożliwiającej dojazd do działek położonych w drugiej linii pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Zwrócono uwagę, iż w latach 60-80 projekty nowych inwestycji, w tym rozmieszczenie budynków, wjazdów do garaży i wejść do domów uwzględniały utworzenie ww. drogi. Stwierdzono, że wiele działek nie mając bezpośredniego dostępu do drogi publicznej korzysta z przejazdów służebnych, często nieuregulowanych prawnie, uniemożliwiając właścicielom zagospodarowanie tych gruntów zgodnie z ich wolą, powodując niedogodności i wymuszając rozwiązania prowizoryczne. Zwrócono uwagę, iż miał to być jedynie stan tymczasowy do czasu wytyczenia drogi pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Stwierdzono, iż obecny kształt projektu planu nie pozwala Wnioskodawcy na zagospodarowanie terenu do którego ma tytuł prawny, w granicach określonych Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nie uwzględnia potrzeb lokalnych społeczności, nie poprawia warunków i jakości życia mieszkańców. Obniża wartość działek realnie zmniejszając ich powierzchnię użytkową oraz funkcjonalność poprzez utrwalenie tymczasowych dojazdów do działek położonych w głębi obrębu 29.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Działka ew. nr 55 wskazana w uwadze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Żymirskiego, jest już zagospodarowana i wyposażona w niezbędne media, zaś właściciel działki sąsiedniej, położonej w głębi obszaru opracowania, nie złożył uwagi do projektu planu, tym samym nie wyraził chęci utworzenia dodatkowej drogi i uzyskania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

3. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę dotyczącą działki ew. nr 55, obr. 29:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia w projekcie planu drogi umożliwiającej dojazd do działek położonych w drugiej linii pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Zwrócono uwagę, iż w latach 60-80 projekty nowych inwestycji, w tym rozmieszczenie budynków, wjazdów do garaży i wejść do domów uwzględniały utworzenie ww. drogi. Stwierdzono, że wiele działek nie mając bezpośredniego dostępu do drogi publicznej korzysta z przejazdów służebnych, często nieuregulowanych prawnie, uniemożliwiając właścicielom zagospodarowanie tych gruntów zgodnie z ich wolą, powodując niedogodności i wymuszając rozwiązania

pro wizoryczne. Zwrócono uwagę, iż miał to być jedynie stan tymczasowy do czasu wytyczenia drogi pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Stwierdzono, iż obecny kształt projektu planu nie pozwala Wnioskodawcy na zagospodarowanie terenu do którego ma tytuł prawny, w granicach określonych Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nie uwzględnia potrzeb lokalnych społeczności, nie poprawia warunków i jakości życia mieszkańców. Obniża wartość działek realnie zmniejszając ich powierzchnię użytkową oraz funkcjonalność poprzez utrwalenie tymczasowych dojazdów do działek położonych w głębi obrębu 29.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Działka ew. nr 55 wskazana w uwadze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Żymirskiego, jest już zagospodarowana i wyposażona w niezbędne media, zaś właściciel działki sąsiedniej, położonej w głębi obszaru opracowania, nie złożył uwagi do projektu planu, tym samym nie wyraził chęci utworzenia dodatkowej drogi i uzyskania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

4. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę dotyczącą działki ew. nr 55, obr. 29:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia w projekcie planu drogi umożliwiającej dojazd do działek położonych w drugiej linii pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Zwrócono uwagę, iż w latach 60-80 projekty nowych inwestycji, w tym rozmieszczenie budynków, wjazdów do garaży i wejść do domów uwzględniały utworzenie ww. drogi. Stwierdzono, że wiele działek nie mając bezpośredniego dostępu do drogi publicznej korzysta z przejazdów służebnych, często nieuregulowanych prawnie, uniemożliwiając właścicielom zagospodarowanie tych gruntów zgodnie z ich wolą, powodując niedogodności i wymuszając rozwiązania prowizoryczne. Zwrócono uwagę, iż miał to być jedynie stan tymczasowy do czasu wytyczenia drogi pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Stwierdzono, iż obecny kształt projektu planu nie pozwala Wnioskodawcy na zagospodarowanie terenu do którego ma tytuł prawny, w granicach określonych Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nie uwzględnia potrzeb lokalnych społeczności, nie poprawia warunków i jakości życia mieszkańców. Obniża wartość działek realnie zmniejszając ich powierzchnię użytkową oraz funkcjonalność poprzez utrwalenie tymczasowych dojazdów do działek położonych w głębi obrębu 29.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane

działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Działka ew. nr 55 wskazana w uwadze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Żymirskiego, jest już zagospodarowana i wyposażona w niezbędne media, zaś właściciel działki sąsiedniej, położonej w głębi obszaru opracowania, nie złożył uwagi do projektu planu, tym samym nie wyraził chęci utworzenia dodatkowej drogi i uzyskania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

5. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia ul. Janickiego, która była ujęta we wcześniejszych planach, w projekcie planu przedstawionym podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zwrócono uwagę, iż pozwolenia budowlane dla budynków mieszkalnych wydawane w latach 60., 70. i 80. obligowały mieszkańców do odstąpienia 2,5 m działki pod ww. droga. Stwierdzono, że podczas dyskusji publicznej została przekazana informacja, iż NSA wydał decyzję o niepowstaniu projektowanej ul. Janickiego. Wyrażono prośbę o udostępnienie akt sprawy, gdyż zainteresowani mieszkańcy nie byli w sposób skuteczny poinformowani o odbywającym się postępowaniu sądowym.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się. Ponadto prośba o udostępnienie akt postępowania sądowego wykracza poza procedurę planistyczną i nie dotyczy przedmiotowej sprawy.

6. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia ul. Janickiego, która była ujęta we wcześniejszych planach, w projekcie planu przedstawionym podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zwrócono uwagę, iż pozwolenia budowlane dla budynków mieszkalnych wydawane w latach 60., 70. i 80. obligowały mieszkańców do odstąpienia 2,5 m działki pod ww. droga. Stwierdzono, iż obecny kształt planu uniemożliwia

Wnioskodawcy doprowadzenie mediów do jego nieruchomości, a także że podczas dyskusji publicznej została przekazana informacja, iż NSA wydał decyzję o niepowstaniu projektowanej ul. Janickiego. Wyrażono prośbę o udostępnienie akt sprawy, gdyż zainteresowani mieszkańcy nie byli w sposób skuteczny poinformowani o odbywającym się postępowaniu sądowym.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się. Ponadto prośba o udostępnienie akt postępowania sądowego wykracza poza procedurę planistyczną i nie dotyczy przedmiotowej sprawy.

7. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę:

Wniosek dotyczy nie uwzględnienia ulicy pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

8. W dniu 27 grudnia 2017 r. złożono następującą uwagę dotyczącą działki ew. nr 59, obr. 29:

Wniosek dotyczy nieuwzględnienia w projekcie planu drogi umożliwiającej dojazd do działek położonych w drugiej linii pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Zwrócono uwagę, iż w latach 60-80 projekty nowych inwestycji, w tym rozmieszczenie budynków, wjazdów do garaży i wejść do domów uwzględniały utworzenie ww. drogi. Stwierdzono, że wiele działek nie mając bezpośredniego dostępu do drogi publicznej korzysta z przejazdów służebnych, często nieuregulowanych prawnie, uniemożliwiając właścicielom zagospodarowanie tych gruntów zgodnie z ich wolą, powodując niedogodności i wymuszając rozwiązania prowizoryczne. Zwrócono uwagę, iż miał to być jedynie stan tymczasowy do czasu wytyczenia drogi pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i Gen. F. Żymirskiego. Stwierdzono, iż obecny kształt projektu planu nie pozwala Wnioskodawcy na zagospodarowanie terenu do którego ma tytuł prawny, w granicach określonych Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nie uwzględnia potrzeb lokalnych społeczności, nie poprawia warunków i jakości życia mieszkańców. Obniża wartość działek realnie zmniejszając ich powierzchnię użytkową oraz funkcjonalność poprzez utrwalenie tymczasowych dojazdów do działek położonych w głębi obrębu 29.

Uwagi nie uwzględnia się. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętego 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 października 2016 r., na przedmiotowym obszarze nie przewidziano realizacji drogi publicznej. Ponadto nie była ona uwzględniona na żadnym obowiązującym w przeszłości planie miejscowym. Podejmowane działania zmierzające do jej wyznaczenia spotykały się z protestami właścicieli nieruchomości. Ponadto, od utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2003 r. teren ten nie jest objęty planem miejscowym. Analiza stanu istniejącego, w tym podziałów geodezyjnych oraz stopnia zainwestowania terenu wykazała, że na przedmiotowym terenie wydzielono działki budowlane zapewniając im dostęp do dróg publicznych (ul. Załuskiego, ul. Żymirskiego oraz ul. Pieniążka) w sposób bezpośredni i pośredni poprzez drogi wewnętrzne lub służebności przejazdu. Po rozważeniu innych wariantów obsługi komunikacyjnej, w tym wyznaczenia drogi równoległej do ul. Żymirskiego i ul. Załuskiego oraz odcinkowych dróg między ww. ulicami, nie znaleziono rozwiązania, które nie naruszałoby w sposób znaczący interesu prawnego właścicieli zagospodarowanych już działek. Ponadto, większość działek jest zabudowana. Działka ew. nr 59 wskazana w uwadze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Żymirskiego, jest już zagospodarowana i wyposażona w niezbędne media, zaś właściciel działki sąsiedniej, położonej w głębi obszaru opracowania, nie złożył uwagi do projektu planu, tym samym nie wyraził chęci utworzenia dodatkowej drogi i uzyskania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Podczas spotkania Z-cy Burmistrza z mieszkańcami w ramach partycypacji społecznej w procesie tworzenia planu, 6 osób z 33 obecnych opowiedziało się za wyznaczeniem dodatkowej drogi na obszarze opracowania. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że wydzielone działki położone w głębi obszaru opracowania nie mające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej są już w znacznej części zabudowane, a każda z nich posiada aktualnie pośredni dostęp do drogi publicznej, uwagi nie uwzględnia się.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczną drogę gminną, ulicę oraz organizację ruchu drogowego – droga publiczna oznaczona symbolem KDL;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zm.).

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

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

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077).

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

Uzasadnienie

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 25 kwietnia 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XIX/181/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce.

Przeważająca część obszaru opracowania nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wyłącznie jego zachodni fragment jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka - Uchwała Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, północno-zachodnia część analizowanego obszaru przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Południowo-zachodnia część to teren związków wyznaniowych, a fragment ul. Żymirskiego został wskazany jako droga publiczna klasy zbiorczej.

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 pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce”, sporządzenie ww. planu wynika przede wszystkim z potrzeby ograniczenia niekontrolowanej zabudowy na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, prowadzącej do postępującego chaosu przestrzennego.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Jedynie działka w południowo-zachodniej części analizowanego obszaru została przeznaczona pod teren usług sakralnych. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 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 17 listopada 2017 r. do 11 grudnia 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 29 listopada 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło osiem uwag, które przez Burmistrza Miasta Kobyłka nie zostały uwzględnione.

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 części obszaru opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka 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, uchwalenie planu pozwoli na dostosowanie sposobu zagospodarowania obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej wyrażonej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, m. in. obniżenie klasy ul. Żymirskiego ze zbiorczej na lokalną.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan będzie miał nieznacznie pozytywny wpływ na budżet Miasta. Zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów cały obszar stanowi teren budowlany, ale nowopowstała zabudowa na dotąd niezabudowanych działkach będzie generowała wpływ z tytułu podatku od 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.