

**UCHWAŁA NR XLVII/406/2022**  
**RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 28 marca 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce, w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

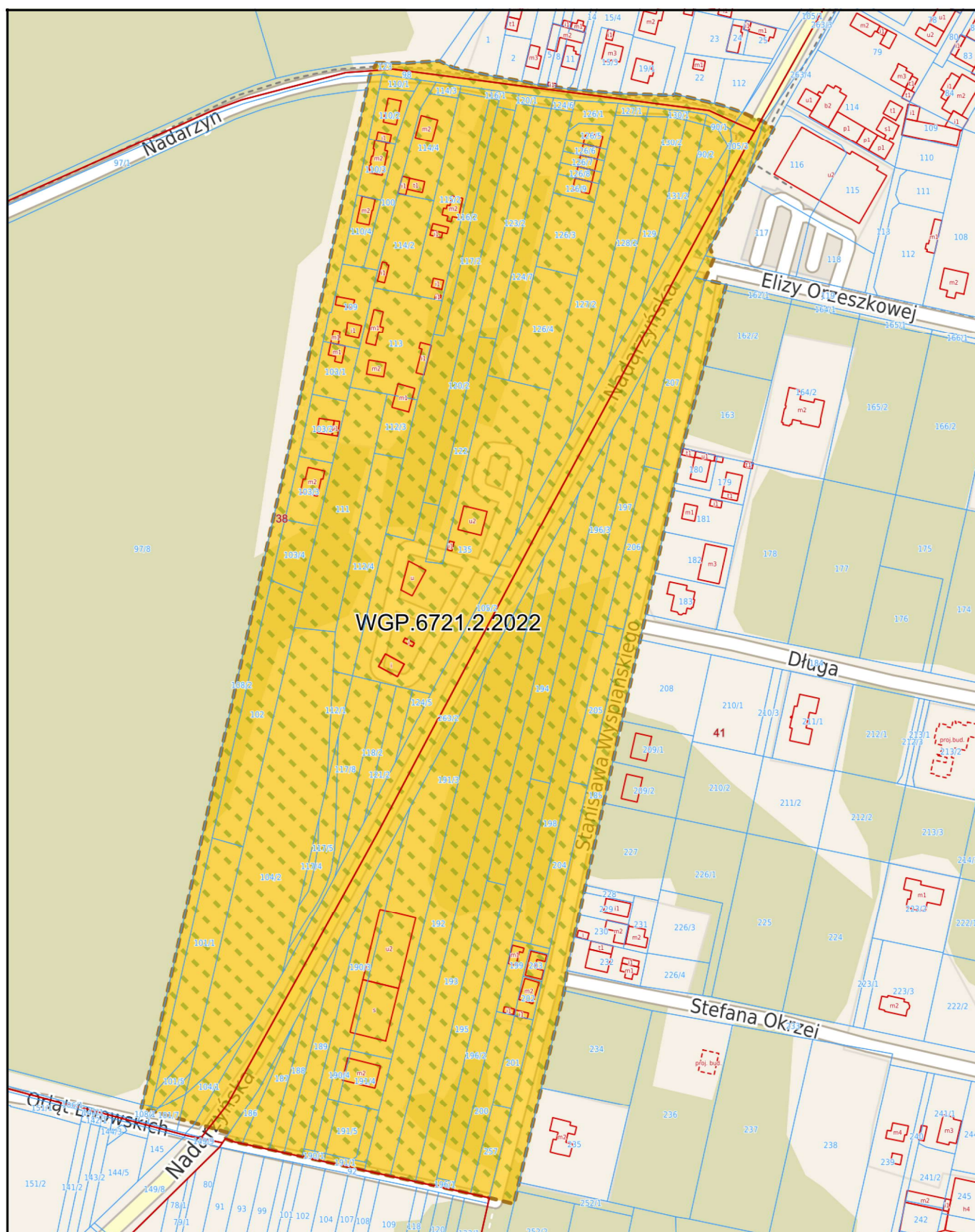
**§ 2.** Koszty opracowania planu zostaną pokryte ze środków zarezerwowanych w budżecie Miasta Kobylka, przeznaczonych na działalność w przedmiocie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - Dz. 710, rozdz. 71004, § 4300.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobylka.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kobylka

**Konrad Kostrzewa**



granice obszaru objętego projektem planu miejscowego

## Uzasadnienie

Wnioskowany obszar o powierzchni ok. 13,1 ha położony przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/312/02 z dnia 26 marca 2002 r. Rady Miejskiej w Kobyłce ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 113 z 2002 r., poz. 2477, znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług różnych, w terenie pod obsługę komunikacji samochodowej, pod usługi rzemiosła oraz pod funkcje usługowe i handlowe.

Plan ten jest jednym ze starszych dokumentów planistycznych, obowiązujących w naszym mieście i wymaga zmiany w celu dostosowania ustaleń do nowego studium, jak też obowiązujących norm prawnych w zakresie planowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną Miasta Kobyłka, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 roku, wnioskowany teren w przeważającej części znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, dodatkowo w terenie usługowo-produkcyjnym, stacji paliw oraz usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Sporządzenie nowego planu pozwoli na doprecyzowanie przebiegu dróg - na załączniku graficznym do planu w skali 1 : 1000 oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji, a także dostosowanie ustaleń planu do obowiązującego studium oraz przepisów szczególnych.

Zgodnie z ww. studium na wnioskowanym terenie znajdują się następujące obszary funkcjonalne:

**MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**P/U – produkcyjno-usługowe** - przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług.

**KS1 - stacje paliw** - przeznaczenie podstawowe: stacje paliw z obiektami uzupełniającymi: myjnia samochodowa, usługi handlu, usługi gastronomiczne;

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi na potrzeby obiektu stacji paliw i funkcji uzupełniających, ogólnodostępne tereny zieleni.

**UM - usługowo-mieszkaniowe** - przeznaczenie podstawowe:

1.usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,

2.zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna.

**U3.1 - usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** - przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie handlu z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp;

- przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. Dla terenu U3.1 dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej.

Przewidywane rozwiązania wnioskowanego planu miejscowego, uwzględniające planowany sposób wykorzystania terenu, nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.