UCHWAŁA NR XLIX/427/2022
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 23 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLIX/459/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka zmienionej Uchwałą Nr XVI/136/2019 z dnia 18 listopada 2019 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka - obszar B, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B, 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;
3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. 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 określone symbolem terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
6) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
7) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
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 oraz podjazdy, pochylnie, miejsca postojowe i parkingi;

3) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

4) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym 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.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole terenu określające przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;

2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – **U**;

3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **UM**;

4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;

5) tereny rowów odwadniających – **W**;

6) lasy – **ZL**;

7) tereny zieleni nieurządzonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – **ZN**;

8) teren zieleni nieurządzonej – **ZR**;

9) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – **KDS**;

10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;

11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;

12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD.**

2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone symbolem KDS, teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, jako przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **U** i **UM** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;

c) na terenach oznaczonym symbolem **P/U** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej oraz z wykluczeniem obiektów wolno stojących w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności, z wykluczeniem obiektów wolno stojących w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

a) na terenach oznaczonych symbolami **U** i **UM** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m**;**

b) na terenach oznaczonych symbolami **P/U** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej;

3) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,

c) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach P/U dopuszczonych niniejszym planem, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przetwarzania odpadów;

5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,

b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,

c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;

6) 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, UM oraz U-1 i U-2 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne 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) zapewnienie swobodnej migracji zwierząt na terenach oznaczonych symbolami ZN-1, ZN-2 i ZL-1 zapewniającej ciągłość tych terenów z terenami położonymi poza granicami planu, w tym poprzez przejście dla zwierząt przez drogę ekspresową oznaczoną symbolem KDS-1.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (fr. stanowiska nr ew. AZP 55-68/24) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wskazanej na rysunku planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDS stanowią tereny o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;

4) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na obszarach zabudowanych;

5) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej.

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 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.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) wskazuje się na rysunku planu lasy ochronne - prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanych złóż kopalin – zagospodarowanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U-1 i MN/U-2:

- pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,
- pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

b) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 700 m^2,

c) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 700 m^2,

d) dla terenu oznaczonego symbolem U-3 – 1000 m^2,

e) dla terenu oznaczonego symbolem UM-1 – 800 m^2,

f) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-1, P/U-2, P/U-3 – 1000 m^2,

g) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9, P/U-10, P/U-11, P/U-12, P/U-13, P/U-14, P/U-15 – 3000 m^2,

h) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-16, P/U-17, P/U-18, P/U-19 i P/U-20 – 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 18 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem U i UM – 18 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami P/U – 25 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - dowolny.

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

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **ZL, ZN i ZR**.

2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV po 19 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **KDS-2, P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-6, P/U-8, P/U-9, P/U-10, P/U-11** pas terenu o szerokości 3 m od górnej krawędzi rowu odwadniającego oznaczonego symbolem **W** należy pozostawić wolny od zabudowy, a zagospodarowanie terenu w tym pasie ma umożliwiać konserwację rowu.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

1) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolami KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne miasta z innymi gminami;

2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

3) droga serwisowa trasy S-8 oznaczona symbolem KDL-5 zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i ma charakter drogi publicznej, ogólnodostępnej;

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów oraz innych pojazdów według następujących wskaźników:

   a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,

   c) dla stacji paliw minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor,

   d) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

   e) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

   f) dla magazynów minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

   g) dla zakładów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych,

h) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych;

i) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,

j) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy,

7) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

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

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 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) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,

e) na terenach oznaczonych symbolem P/U dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej (KDS) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami P/U, U, UM do sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych, kanałów krytych, rowów odwadniających, lub do ziemi, dołów chłonnych w granicach własnej działki, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MN/U do ziemi, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych, rowów odwadniających, sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

d) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu;

e) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 3;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych oraz teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie, za wyjątkiem lasów oznaczonych symbolem ZL oraz zabudowy kubaturowej na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZN i ZR, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12,

d) kolorystyka ścian – białe lub w odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 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.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U, UM i P/U 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolno stojącej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywności zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywności zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 7 m,

l) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

m) 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,

n) dachy:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- 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,

o) elewacje:
- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1, U-2 i U-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym pod warunkiem, że jego powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej całego budynku,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywności zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywności zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 7 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- 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:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenach oznaczonych symbolami U-1 i U-2 – 700 m^2,

b) na terenie oznaczonym symbolem U-3 – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej jako uzupełnienia zagospodarowania terenu pod warunkiem, że nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie mieszkalne nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,

b) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywności zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywności zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 7 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- 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:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9, P/U-10, P/U-11, P/U-12, P/U-13, P/U-14, P/U-15, P/U-16, P/U-17, P/U-18, P/U-19 i P/U-20** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku produkcyjnych, magazynowych lub usługowych,

b) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenach oznaczonych symbolami P/U-11 i P/U-12 na działkach przyległych do terenu oznaczonego symbolem ZN-1 ustala się obowiązek nasadzenia i utrzymania w pasie terenu o szerokości minimum 4 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ZN-1 drzew i krzewów o rozbudowanej strukturze pionowej spełniającej rolę izolacji wizualnej i akustycznej,

e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów i przebudowy,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenach oznaczonych symbolami: P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8 i P/U-9 - 30% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie oznaczonym symbolem P/U-13 - 20% powierzchni działki budowlanej,
- na terenach oznaczonych symbolami: P/U-10, P/U-11, P/U-12, P/U-14, P/U-15, P/U-16, P/U-17, P/U-18, P/U-19 i P/U-20 - 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9 - 50% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie oznaczonym symbolem P/U-13 - 55% powierzchni działki budowlanej,
- na terenach oznaczonych symbolami: P/U-10, P/U-11, P/U-12, P/U-14, P/U-15, P/U-16, P/U-17, P/U-18, P/U-19 i P/U-20 - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywności zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywności zabudowy – 1,0,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, budynki magazynowe, obiekty produkcyjne, obiekty składowe – 14 m,
- istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
- pozostałe obiekty – 7 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- 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:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) na terenach oznaczonych symbolami P/U-1, P/U-2, P/U-3 – 1000 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9, P/U-10, P/U-11, P/U-12, P/U-13, P/U-14, P/U-15 – 3000 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolami P/U-16, P/U-17, P/U-18, P/U-19 i P/U-20 – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W-1, W-2, W-3 i W-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,

c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,

d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego,;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3 i ZL-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

b) zakazuje się realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,

c) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego terenu oznaczonego symbolem ZL-1 z terenem oznaczonym symbolem ZN-1 umożliwiającego swobodną migrację zwierząt;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN-1** i **ZN-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się przekształcania rzeźby terenu,

c) nakazuje się zachowanie dotychczasowej struktury użytkowania na którą składają się łąki z pojedynczymi drzewami i grupami drzew,

d) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenem oznaczonym symbolem ZL-1 umożliwiającego swobodną migrację zwierząt,

e) zapewnienie swobodnej migracji zwierząt na warunkach określonych w § 6 pkt 9;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZR-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 59 m do 105 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 § 14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy ekspresowej - obiekty i urządzenia służące odprowadzaniu i gromadzeniu wód deszczowych i roztopowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) dopuszcza się realizację dojść, dojazdów i placów manewrowych dla obsługi urządzeń;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 3 m do 26 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 § 14.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4** i **KDL-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - w granicach planu do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - w granicach planu do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDL-4 –12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) drogi oznaczonej symbolem KDL-5 – do 52 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 § 14.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3** i **KDD-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 10 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 12 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 § 14.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 30. 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.

Przewodniczący Rady Miasta
Kobyłka

Konrad Kostrzewa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA - OBSZAR B

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/427/2022
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA 23 maja 2022 r.

SKALA 1:1000

10 25 50 100 250 metrów

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

granica obszaru objętego planem miejscowym

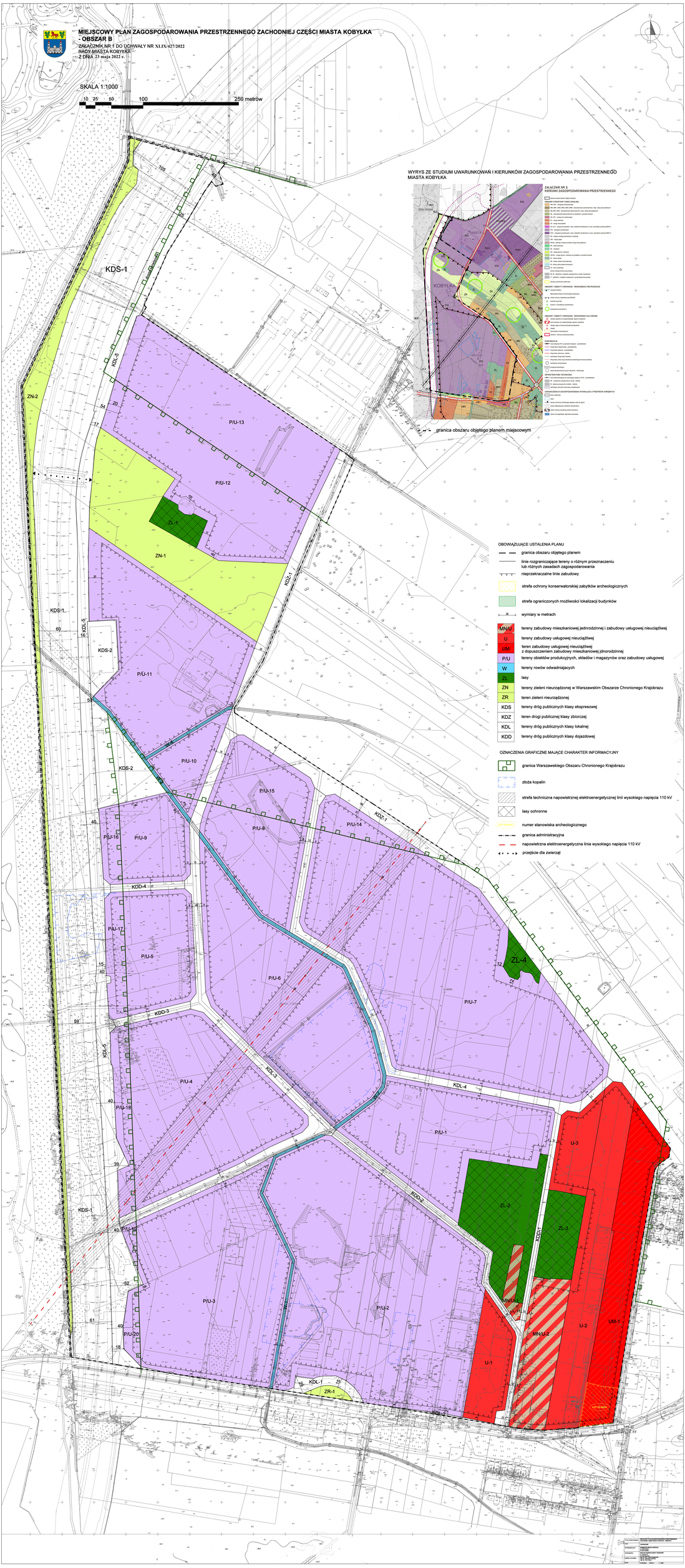
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków
- wymiary w metrach

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej
U	tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej
UM	teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
W	tereny rowów odwadniających
ZL	lasy
ZN	tereny zieleni nieurządzonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
ZR	teren zieleni nieurządzonej
KDS	tereny dróg publicznych klasy ekspresowej
KDZ	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- złoża kopalin
- strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV
- lasy ochronne
- numer stanowiska archeologicznego
- granica administracyjna
- napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110 kV
- przejście dla zwierząt



Opracowanie projektowe:	BIURO PROJEKTOWANIA I ZARZĄDZANIA INWESTYCJAMI "GEOPROJEKT" Sp. z o.o. ul. Ks. Bp. Kubiny 1, 17-100 Bielsk Podlaski, tel. 85 682 80 41
Geodezja:	GEOMATA Sp. z o.o. ul. Ks. Bp. Kubiny 1, 17-100 Bielsk Podlaski, tel. 85 682 80 41
Kierownik zespołu:	mgr inż. Ewa Ryszkowska-Łukaszuk
Projektant:	mgr inż. Ewa Ryszkowska-Łukaszuk
Sprawdzający:	mgr inż. Ewa Ryszkowska-Łukaszuk
Kierownik pracowni:	mgr inż. Ewa Ryszkowska-Łukaszuk
Dyrektor:	mgr inż. Ewa Ryszkowska-Łukaszuk
Data opracowania:	2021 r.
Wykonano na podkładzie mapy:	Wrzesień 2021 r.
Skala:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/427/2022

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 23 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/427/2022

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 23 maja 2022 r.

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 2022 r., poz. 503), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B, 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 2022 r., poz. 559) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) gminne drogi i ulice;

2) rowy odwadniające;

3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną 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 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716, 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 energetycznych, 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 2021 r., poz. 305, z późn. zm.).

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/427/2022
Rady Miasta Kobyłka
z dnia 23 maja 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 25 czerwca 2018 r. podjęła Uchwałę Nr XLIX/459/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka.

W granicach opracowania część przedmiotowego terenu objęta jest planami miejscowymi:

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce - Uchwała Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 305, poz. 8851 z dnia 13.12.2004 r.),

-zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce, obejmująca działki nr ew. 44/1, 44/3, 44/4, 44/5 obręb 09 położone pomiędzy ul. Dworkową i ul. Wrzosową – Uchwała Nr XL/417/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 72 poz. 1097 z dnia 09.04.2010 r.),

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.

Zgodnie z ww. planami większość terenów jest przeznaczona pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. Jedynie w południowej części, przy ul. Wrzosowej, znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Natomiast centralna część obszaru opracowania nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym.

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 zachodniej części Miasta Kobyłka", sporządzenie ww. planu wynika z konieczności dostosowania rozwiązań planistycznych do polityki przestrzennej Miasta oraz z faktu, że przeważająca część obszaru opracowania nie jest obecnie objęta planem miejscowym. Ponadto realizacja drogi ekspresowej S-8 otworzyła możliwości inwestycyjne na przyległych do niej terenach.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23.08.2021 r., obszar opracowania znajduje się w większości na terenach usługowo-produkcyjnych oznaczonych symbolem P/U. W rejonie ulicy Wrzosowej zostały wskazane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MN1), usług nieuciążliwych (U2) oraz niewielki teren leśny (ZL). Ponadto wzdłuż ulicy Paproci wskazano tereny usługowo-mieszkaniowe oznaczone symbolem UM1. W północnej części obszaru opracowania znajduje się teren wyłączony spod zabudowy. Są to tereny zieleni nieurządzonej (ZN) i las (ZL), położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i stanowiące fragment ciągu ekologicznego. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy planu przebiega droga ekspresowa S-8.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do 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, stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania, są następujące elementy:

1)przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,

5)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

7)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

9)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

11)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12)stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

13)minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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. z 2021 r., poz. 2373, późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

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 3 marca 2022 r. do 25 marca 2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 14 marca 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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. z 2021 r., poz. 2373, 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 8 października 2018 roku Uchwałę Nr LII/481/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z „Analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2014-2018" stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujące plany miejscowe uznano za aktualne. Przeprowadzone analizy chłonności terenów i zapotrzebowania na nową zabudowę wykazały, iż z uwagi na realizowaną drogę ekspresową S-8 możliwy jest popyt na tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Przewidywane przedsiębiorstwa, które mogłyby się pojawić to również inwestycje o dużej powierzchni i bardzo niskiej intensywności zabudowy, takie jak: baza logistyczna, wytwórnia materiałów budowlanych etc. W przypadku lokalizacji nowych zakładów przemysłowo-usługowych potrzebne będzie około 40 ha nowych terenów pod zabudowę przemysłowo-usługową, których rekomendowana lokalizacja została wskazana w zachodniej części miasta.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Miasta Kobyłka. Największy wpływ na dochód gminy ma jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej. Jednak uzyskana kwota jest uzależniona od zaktywizowania ruchu budowlanego i obrotu nieruchomościami na tym obszarze, a tym samym inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Mając na względzie powyższe uznano, że uchwalenie przedmiotowego planu jest zasadne.

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