



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. GOSPODARCZEJ W KOBYŁCE

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

SPORZĄDZAJĄCY:

BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA

OPRACOWANIE:



W SKŁADZIE:

MGR INŻ. ARCH. CEZARY MALISZEWSKI
MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA
MGR INŻ. JACEK POPIELA

WARSZAWA, 23.05.2023 rok

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XLVII/407/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce, stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce 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 dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 6) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu:
 - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) granica administracyjna miasta Kobyłki.

§ 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, 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 w stosunku do linii rozgraniczających terenu, 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) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren usług lub stacji paliw płynnych – **U-INS**;
 - 2) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
 - 3) teren drogi lokalnej – **KDL**.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1KDZ**, **1KDL** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenia terenów adekwatne do położenia obszaru planu w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 oraz spójne funkcjonalnie z zagospodarowaniem terenów sąsiednich;
- 2) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem **1U-INS**;
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest obszar planu poprzez:
 - a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustalenie zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 11 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 3) ustala się 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 obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje ochrona 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.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg oznaczone symbolami **1KDZ** i **1KDL**, dla których:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
 - 2) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 7) rodzaj, kolorystykę i spadek dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 8) kolorystykę elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:
- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - a) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,
 - c) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - e) dla stacji paliw minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor,
 - f) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy);
 - 2) należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów dla obiektów usługowych w liczbie minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na 1 lokal użytkowy;
 - 3) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej;
 - 4) należy realizować miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** – 4000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 60° do 120°.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi oznaczone symbolami **1KDZ**, **1KDL** zapewniają powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 2) układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z:
 - a) drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ** stanowiącej drogę publiczną o znaczeniu lokalnym łączącą gminny system komunikacyjny z regionalnym oraz zapewniającą obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - b) drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** stanowiącej drogę publiczną o znaczeniu lokalnym, która zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych do ziemi i urządzeń retencyjnych, kanałów krytych, rowów otwartych,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych i rowów, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, roztopowych i drenażowych z terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** do rowu odwadniającego, przy spełnieniu warunków:
 - zrzut jednostkowy wód opadowych i roztopowych z terenu do rowu odwadniającego nie może przekroczyć wartości właściwej dla odpływu naturalnego wód opadowych z powierzchni nieutwardzonych zlewni objętej siecią odwodnienia - nie więcej niż 6,0 l/s,
 - w czasie opadu deszczu nawalnego nadmiar wód odprowadzanych należy retencjonować w zbiorniku retencyjnym lub w projektowanych kanałach ze studniami kontrolnymi na własnym terenie, przy założeniu retencji wód dla występowania deszczu nawalnego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10$, natężeniu 170 l/s/ha i o czasie trwania 20 minut,
 - zaprojektowana sieć odwodnienia powinna zapewnić opóźnienie spływu wód deszczowych do rowu oraz ich retencję w czasie podniesionego stanu wody w rowie,
- f) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,
- g) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych,
- h) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, zasilanych: gazem lub energią elektryczną lub olejem opałowym lub biopaliwem, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o maksymalnej mocy do 100 kW,
 - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;

- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **1U-INS** lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub w formie pojedynczych masztów o wysokości do 45 m od poziomu terenu;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie, w tym w liniach rozgraniczających dróg, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych:
- a) maksymalnej wysokości obiektów – 4 m,
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachów płaskich o kącie nachylenia do 12°;
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości dla terenu oznaczonego symbolem **1U-INS** – 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub teren stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - i) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej, tj. maszty, pylony, itp. o maksymalnej wysokości do 45 m od poziomu terenu,
 - j) dachy:

- ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 14. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 25,3 m do 27 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 0,1 m do 21,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy ul. Gospodarczej w Kobylce

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy podjęto *Uchwałę Nr XLVII/407/2022 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobylce*, zwanego dalej planem.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy burmistrz miasta sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar objęty planem jest położony przy węźle drogi ekspresowej S-8 w północno-zachodniej części Kobylki, graniczy z gminą Radzymin. Jego powierzchnia wynosi 3,4 ha. Przedmiotowy obszar obejmuje teren zieleni nieurządzonej oraz fragment ulicy Gospodarczej. W sąsiedztwie obszaru planu występuje zabudowa usługowo-magazynowa. Obszar posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej. Ponadto jest on położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). W jego granicach nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki.

Analizowany obszar jest objęty *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8*, przyjętym *Uchwałą Nr XIV/129/15 z dnia 23 listopada 2015 r.* Zgodnie z nim obszar jest wskazany pod: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz drogę publiczną klasy głównej.

Zgodnie z uzasadnieniem do *Uchwały Nr XLVII/407/2022 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 marca 2022 r.* zmiana obowiązującego planu polega na dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji, korzystnej dla budżetu gminy oraz będzie polegać na zmianie klasy drogi głównej na drogę klasy zbiorczej.

Politykę przestrzenną miasta wyraża *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka*, zwane dalej studium (*Uchwała Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 23 sierpnia 2021 r.*). Studium badany obszar wskazuje pod: tereny produkcyjno-usługowe (P/U) oraz drogę klasy zbiorczej. Ponadto niewielki fragment obszaru (obecnie włączony w układ drogowy) jest w zasięgu terenów usługowo-produkcyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (P/U1), miejsc obsługi podróżnych i parkingi – KS. Studium określa, że:

- 1) zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione,
- 2) zakłada się możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych.

Przedmiotem ustaleń procedowanego planu są elementy:

- 1) przeznaczenia terenu 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) kolorystyka oraz pokrycie dachów;
- 11) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W obszarze planu nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 2) granic i sposobów 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na podstawie studium w planie ustalano przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług lub stacji paliw płynnych – U-INS;
- 2) teren drogi zbiorczej – KDZ;
- 3) teren drogi lokalnej – KDL.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń studium.

Sporządzenie projektu planu poprzedzono wizją lokalną, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, weryfikacją występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. 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 w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, 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 gminy, 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 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 2022 poz. 1029, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. komisji projekt planu udostępniono do opiniowania i uzgadniania pozostałym właściwym organom i instytucjom.

W dniach od do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, które przez Burmistrz Miasta Kobyłka

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. 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.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miasta Kobyłka podjęła *Uchwałę Nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka*. W analizie określono obszary priorytetowe do sporządzenia planów. Obszar objęty procedowanym planem nie został do nich zaliczony. Jego sporządzenie nie jest wynikiem sporządzonej analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie procedowanego planu będzie neutralne na finanse publiczne. Procedowany dokument nie wprowadza nowych ustaleń, które generowałyby bezpośrednie skutki finansowe. Sporządzenie analizowanego planu jest odpowiedzią na zgłoszone potrzeby dysponenta terenu i przyczyni się do poprawy warunków możliwego zainwestowania w obszarze w większości

uzbrojonym w infrastrukturę techniczną. Poprawa zasad zagospodarowania analizowanego obszaru może przyczynić się do jego szybszego skonsumowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Co z kolei przełoży się na zwiększanie dochodów miasta związanych z możliwym do pobrania podatkiem od nieruchomości przewidzianym w prognozie skutków finansowych sporządzonej na potrzeby obowiązującego planu. Biorąc pod uwagę powyższe aspekty zaleca się uchwalenie procedowanego planu.