



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ "II" W KOBYŁCE

ETAP PROCEDURY PLANISTYCZNEJ - WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA

OPRACOWANIE:



W SKŁADZIE:
MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA
MGR INŻ. JACEK POPIELA

WARSZAWA, 27.06.2023 rok

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" 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 XLVIII/421/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce, stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. i zamienionego Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 kwietnia 2023 r., Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" 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 – stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych – stanowiących 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) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone z symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;

- 7) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu:
 - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 r.,
 - c) granica administracyjna miasta Kobyłki.

§ 3. Ilekróć 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) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć ciąg nasadzeń krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 metrów bieżących, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa przez niezbędne dojścia i dojazdy;
- 4) **przeznaczeniu 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, dojść i dojazdów;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 2) teren usług lub niesklasyfikowany – **U-N**;

- 3) teren drogi głównej – **KDG**.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **1KDG** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 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-N**,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) lokalizowania składowisk odpadów,
 - e) lokalizowania spalarni odpadów,
 - f) unieszkodliwiania odpadów;
- 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) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW-U** należy zapewnić dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz 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;
- 5) 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. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jako teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej – teren drogi głównej oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego:

- a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- b) 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 planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne 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 funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,
 - d) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - e) dla szkół minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów,
 - f) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - j) 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) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc przeznaczonych 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:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** – 1000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-N** – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** – 14 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-N** – 50 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 58° do 125°.
2. W granicach planu nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z częściowo położonej w jego granicach drogi głównej oznaczonej symbolem **1KDG** (drogi wojewódzkiej nr 634) stanowiącej drogę publiczną o znaczeniu ponadlokalnym, która zapewnia połączenie gminnego systemu komunikacyjnego z regionalnym;
- 2) 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) 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) dopuszcza odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) 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 otwartych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu oznaczonego symbolem **1KDG** do sieci kanalizacji deszczowej,

- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu oznaczonego symbolem **1KDG** systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych,
 - e) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:
 - zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejścia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencionowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,
 - 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 sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni minimum 800 m²,
 - 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, które wytwarzają energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - 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,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, które wytwarzają energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,

- d) 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 lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1MNW-U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U-N** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub w formie pojedynczego masztu o wysokości do 35 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 współzycia 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:
 - 1) obowiązują ustalenia określone w §6 pkt. 1, §14 pkt. 1 i 2 uchwały,
 - 2) obowiązuje 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 terenów oznaczonych symbolami **1U-N**, **1MNW-U** – 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub jednego budynku

- mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub dowolną ilość budynków usługowych,
- d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośredni przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - m) dachy:
 - ustala się geometrię: dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35° dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,
 - 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 jednakowy rodzaj i kolor pokrycia dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - n) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 oraz nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
 - dopuszcza się na budynkach usługowych zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 8 ust. 2;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDG** poprzez teren oznaczony symbolem **1U-N**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub niesklasyfikowany;
- 2) teren niesklasyfikowany należy rozumieć jako teren zbierania oraz przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne wyłącznie w zakresie poprzedzającym odzysk lub unieszkodliwianie, punkt do zbierania złomu;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, 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;
- 4) 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 – 30% 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 – 1,2,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°,
 - 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 jednakowy rodzaj i kolor pokrycia dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - j) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 oraz nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 30% powierzchni elewacji,
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
 - k) ustala się realizacją pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną planu;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 6) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem **1KDG**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w graniach planu od 0,1 m do 1,6 m,
 - 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. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce

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 XLVIII/421/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce*, 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 planu jest położony w południowej części Kobyłki, graniczy z gminą Zielonka. Powierzchnia planu wynosi 0,63 ha. Obsługa komunikacyjna obszaru jest realizowana za pomocą drogi wojewódzkiej nr 634 – ul. Nadarzyńskiej. Większość obszaru planu jest użytkowana jako skup złomu i opału. W północno-zachodniej części planu jest usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. Obszar planu jest położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki.

Analizowany obszar jest objęty *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka*, przyjętym *Uchwałą Nr XXXI/276/17 z dnia 30 stycznia 2017 r.* Zgodnie z nim przedmiotowy obszar jest wskazany pod usługi nieuciążliwe, takie jak: handel, gastronomia, biura, finanse, kultura, zdrowie, hotelarstwo, rzemiosło usługowe oraz pod realizację drogi publicznej klasy głównej.

Zgodnie z uzasadnieniem do *Uchwały XLVIII/421/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 kwietnia 2022 r.* zmiana obowiązującego planu zapewni korzystniejsze warunki dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego, związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą prywatnego podmiotu. Na powyższym obszarze przewiduje się dopuszczenie zbierania, składowania oraz przetwarzania odpadów nie będących odpadami niebezpiecznymi.

Analiza polityki przestrzennej miasta wyrażona *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienionym Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r.)* wykazała, że badany obszar przewidziano pod teren usługowo-magazynowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami ozn. sym. U/GO-2. Powyższe studium określa również, że:

- 1) zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do planów miejscowych gdzie zostaną uszczegółowione;

- 2) dokładny przebieg wskazanych w studium dróg klasy lokalnej, określony liniami rozgraniczającymi, zostanie wytyczony w planie miejscowym, po szczegółowej analizie istniejącego zagospodarowania i stanu własności;
- 3) 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 obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W obszarze planu nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasady 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 ww. studium w planie ustalano przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 2) teren usług lub niesklasyfikowany – U-N;
- 3) teren drogi głównej – KDG.

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 ww. studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. 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 2023 poz. 1094, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii wyżej wymienionej 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.

Rady 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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenia planu będzie naturalne dla budżetu miasta. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.