



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. PRZYJACIELSKIEJ
W KOBYŁCE**

KONSULTACJE SPOŁECZNE



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Kobylka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2025

**UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy
ul. Przyjacielskiej w Kobyłce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr III/17/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej 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. zmienionego Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r., Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej, zwany dalej planem, którego granice określono w części graficznej 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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) wymiar w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją.

§ 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, 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 w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, poza którą nie mogą być wysunięte budynki, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia i okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy, pochylnie oraz miejsca postojowe;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, który je uzupełnia i który nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej lub 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w planie

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług, składów i magazynów, stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi podróżnych, parkingu, stacji gazowej;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu oraz zasady kształtowania zabudowy ustalone w planie.

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,

- b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zabudowy usługowej, magazynowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez zakazy wymienione w pkt. 1 oraz zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 3 i 4 planu;
- 3) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne 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. Ustala się dla obiektów usługowych ogólnodostępnych zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenu usług, składów i magazynów, stacji paliw płynnych oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-PS-INS** ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, z zastrzeżeniem lit. j oraz § 12 ust. 1 pkt 8 lit. b planu,

- h) dopuszcza się realizację punktowych obiektów budowlanych na potrzeby funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu takich jak maszty i pylony, o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,
 - i) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
 - j) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) dla magazynów i składów minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
 - 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 hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - f) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - g) 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),
 - h) dla stacji paliw minimum 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor paliwa,

- i) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej;

Rozdział 7

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

§ 9. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanego złoża wód termalnych Wołomin WT 21281 – zagospodarowanie złoża kopaliny zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi - dowolny.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do południowo-wschodniej, południowo-zachodniej i północno-zachodniej granicy planu stanowiących element istniejącego układu komunikacyjnego miasta, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 12. 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 i przyłącza wodociągowe o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) 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;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, , lub do kanałów krytych i rowów otwartych, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - c) 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 lub zapewnić odprowadzenie nadmiaru wód do odbiorników zewnętrznych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) 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, 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,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach o wysokości do 40 m n.p.t.;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

- § 14.1.** 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.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej
w Kobyłce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce poddanego konsultacjom społecznym w dniach od r. do r. wpłynęło uwag, z których zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka rozstrzyga następująco:

Załącznik Nr 3

**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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Sposób realizacji 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. Finansowanie 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 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

2. 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

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 27 maja 2024 r. podjęła Uchwałę nr III/17/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce.

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji - stacji paliw, która wymaga realizacji pylonu/masztu o wysokości 40 m, a także możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni min. 1500 m².

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, przyjęty Uchwałą nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 739).

Zgodnie z ww. planem cały obszar jest przeznaczony pod składy, magazyny, zabudowa usługowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, obiekty obsługi podróżnych takie jak: motele, hotele, itp. Ponadto jako funkcję uzupełniającą wskazano zabudowę administracyjną, biurową i socjalną.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonym Uchwałą 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.,

przedmiotowy obszar znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem P/U1/KS, dla którego przewiduje następujące funkcje terenów:

- P/U1 – usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi.

W ramach planowanego kierunku rozwoju studium przewiduje na tym terenie możliwość lokalizacji stacji paliw z zapleczem hotelowo-gastronomiczno-usługowym.

Przewidywane graniczne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu to:

- minimalna powierzchni biologicznie czynna – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

Przedmiotowy projekt planu dostosowuje przeznaczenia obszaru do zamierzeń inwestycyjnych, w zgodzie z aktualną polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w ww. Studium.

Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią w dużej mierze o kontynuacji zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z obecnego planu miejscowego, a wprowadzane zmiany są zgodne z wytycznymi studium dla tej części miasta.

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 obowiązującego 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Ze względu na brak okoliczności uzasadniających konieczność określenia w planie nie ustalono:

- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

W granicach planu znajduje się udokumentowane złożo wód termalnych Wołomin WT 21281. Poza powyższym nie występują 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. Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar stanowi krajobraz miejscowości o charakterze współczesnym oznaczony symbolami 9b oraz węzeł komunikacyjny i transportowy oznaczony symbolem 14a. Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazu o kodach 14-318.78-105 oraz 14-318.78-007.

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, społecznej, 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.

Zgodnie z wytycznymi ww. studium obszar został przeznaczony pod usługi, magazyny i składy oraz stację paliw. Układ komunikacyjny oparto na istniejących drogach wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Kobyłka w 2021 r. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz raporcie z konsultacji społecznych. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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 trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.).

Wnioski do planu były zbierane od r. do 2024 r. Wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

Zgodnie z art. 8e ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Burmistrz Miasta Kobyłka przeprowadził konsultacje społeczne w następującym zakresie:

- 1) zbieranie uwag do planu odbyło się w dniach od ... do ...;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu ...
- 3) ...

Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Do projektu planu wpłynęło uwag, z których zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 2024 r., poz. 1112). 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 26 lutego 2024 roku Uchwałę nr LXXV/613/2024 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały nie stwierdzono dezaktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 w zakresie odnoszącym się do działek objętych procedowanym planem.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że skutki finansowych uchwalenia planu są neutralne dla budżetu miasta. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie podlegają zmianie i przyjęcie procedowanego planu nie wymaga realizacji nowych inwestycji celu publicznego.

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