

Projekt

z dnia 12 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki
w Kobyłce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IV/29/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zachodniej części osiedla Maciołki 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. 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 zachodniej części osiedla Maciołki w Kobyłce, 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.

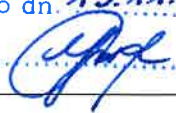
§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) udokumentowane złoża kopalin – surowca ilastego ceramiki budowlanej Kobyłka-Dworkowa IB 3266;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 8) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu – granica administracyjna.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 13.11.2025r.

.....


- 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) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 4) **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;
- 5) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej symbolami:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **KDS** – teren drogi ekspresowej;
- 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **L** – teren lasu;
- 7) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 8) **N** – teren niesklasyfikowany.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi ekspresowej oznaczonego numerem i symbolem 1KDS oraz terenu drogi zbiorczej oznaczony numerem i symbolem 1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych oznaczonych numerami i symbolem 1KDL, 2KDL i 3KDL oraz terenów dróg dojazdowych oznaczonych numerami i symbolem 1KDD i 2KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakaz ochrony 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 i 2 oraz zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 i 4 planu;
- 5) nakaz ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek ochrony 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. Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych w ramach poszczególnych przestrzeni publicznych;
- 2) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia o ujednoliconej formie architektonicznej;
- 3) nakaz zastosowania nawierzchni utwardzonych stanowiących jednorodną kompozycję w zakresie materiałów i kolorystyki w ramach poszczególnych przestrzeni publicznych;
- 4) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6 i ust. 2;
- 6) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 7) maksymalnej liczby kondygnacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanych złóż kopalin – surowca ilastego ceramiki budowlanej Kobyłka-Dworkowa IB 3266 – zagospodarowanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Wołomin WT 21281 – zagospodarowanie złoża kopalin 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 na terenach oznaczonych numerami i symbolami 1U, 2U i 3U – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych numerami i symbolami 1U, 2U i 3U – 20 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek na terenach oznaczonych numerami i symbolami 1U, 2U i 3U 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.

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami L i ZN.

2. Zakaz nasadzania drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m od linii ograniczającej terenów rowu odwadniającego oznaczonych numerami i symbolem 1N i 2N .

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona numerem i symbolem 1KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniające połączenie systemu komunikacyjnego gminy z systemem regionalnym, krajowym i międzynarodowym;
- 2) droga publiczna oznaczona numerem i symbolem 1KDZ stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniające połączenie systemu komunikacyjnego gminy z systemem regionalnym;

- 3) drogi publiczne oznaczone numerami i symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD i 2KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych terenów;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z gminnych dróg publicznych położonych w granicach planu, stanowiących element rozbudowywanego układu komunikacyjnego miasta, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi lub dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - 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 przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - d) dla szkół minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów,
 - e) 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,
 - f) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - i) 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),
 - j) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

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

Rozdział 11.

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

§ 13. 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) 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 bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 110 mm,

- c) dla terenów oznaczonych numerami i symbolem 1U, 2U i 3U do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się na odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej numerem i symbolem 1KDS ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej numerem i symbolem 1KDS dopuszcza się urządzenia wodne umożliwiające przeprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu miasta Kobyłka,
 - c) dla terenu dróg publicznych oznaczonych numerami i symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD i 2KDD ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów odwadniających, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i kanałów krytych,
 - d) dla działek budowlanych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, lub rowów odwadniających, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - g) 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 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 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 35 m n.p.t.;

9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów dopuszcza się na każdym terenie, z wyłączeniem terenów oznaczonych numerami i symbolami 1L i 1ZN, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 13.

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

§ 15. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolem 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja usługowa w postaci usług nieuciążliwych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,
 - i) dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - 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,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – do 63,8 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) skrzyżowanie z drogą oznaczona numerem i symbolem 1KDZ w formie bezkolizyjnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 38,7 m do 55,6 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 7;
- 4) skrzyżowanie z drogami oznaczonymi numerami i symbolem 1KDL i 2KDL w formie bezkolizyjnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 19. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolem **1KDL, 2KDL i 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDL – w granicach planu od 6,1 m do 18,4 m,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDL – od 18,9 m do 45,0 m,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDL – od 13,0 m do 13,2 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 7;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 20. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolem **1KDD i 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD – od 10,6 m do 22,9 m,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD – 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 7;
- 4) nakaz uwzględnienia w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD urządzeń gwarantujących drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składającego się w granicach planu z rowów odwadniających oznaczonych numerami i symbolami **1N i 2N**;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w granicach lasu obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się lokalizowania barier przestrzennych uniemożliwiających swobodną migrację zwierząt,
- c) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych.

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12.

§ 23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerami i symbolem **1N i 2N** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren niesklasyfikowany – rów odwadniający;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
- c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
- d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i jego przepustowości;
- e) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

§ 24. 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.

Dokument podpisany
przez Przemysław Korba
Data: 2025.11.13
08.13.16 CET



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI
OSIEDLA MACIOŁKI W KOBYŁCE**

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

10/25/88

[illegible]WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA I PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYLKA

— — — granica obszaru objętego planem miejscowym

LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  | granica obszaru objętego planem miejscowym |
|  | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | wymiar w metrach |
|  | granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu |
|  | udokumentowane złoża kopalin - surowca liestego ceramiki budowlanej Kobyłka-Dwarkowo IB 3266 |
|  | teren usług |
|  | teren drogi ekspresowej |
|  | teren drogi zbiorczej |
|  | teren drogi lokalnej |
|  | teren drogi dojazdowej |
|  | teren lasu |
|  | teren zieleni naturalnej |
|  | teren nieskasyfikowany |

Oznaczenia elementów informacyjnych

— . — granica administracyjna miasta

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciolki w Kobyłce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciolki w Kobyłce poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 25 kwietnia 2025 r. do 23 maja 2025 r. wpłynęło 5 uwag, z których jedna została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

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

1. W dniu 21.05.2025 r. złożono wniosek w odniesieniu do działek nr 79/5, 80 i 81/13 obr. 09 o zmianę na rysunku planu polegającą na usunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie działki 79/5 oraz 81/13. Wniosek również o dodanie zapisu dotyczącego możliwości wprowadzenia przeznaczenia pod usługi nieuciążliwe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienia podziału, scalenia istniejących działek objętych niniejszym planem. Ponadto wniosek o ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 15%.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono uwagę dotyczącą likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy we wschodniej części planu. Odrzucono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na bliskość drogi ekspresowej S-8, a także nie uwzględniono propozycji zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na 15%. Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologiczna czynna 30% wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Ustalenia planu dopuszczają podział jak również scalenie działek – uwaga w tej części bezzasadna.

2. W dniu 22.05.2025 r. złożono wniosek w odniesieniu do działek nr 79/5, 80 i 81/13 obr. 09 o zmianę na rysunku planu polegającą na usunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie działki 79/5 oraz 81/13. Wniosek również o dodanie zapisu dotyczącego możliwości wprowadzenia przeznaczenia pod usługi nieuciążliwe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienia podziału, scalenia istniejących działek objętych niniejszym planem. Ponadto wniosek o ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 15%.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono uwagę dotyczącą likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy we wschodniej części planu. Odrzucono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na bliskość drogi ekspresowej S-8, a także nie uwzględniono propozycji zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na 15%. Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologiczna czynna 30% wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Ustalenia planu dopuszczają podział jak również scalenie działek – uwaga w tej części bezzasadna.

3. W dniu 22.05.2025 r. złożono wniosek w odniesieniu do działek nr 79/5, 80 i 81/13 obr. 09 o zmianę na rysunku planu polegającą na usunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie działki 79/5 oraz 81/13. Wniosek również o dodanie zapisu dotyczącego możliwości wprowadzenia przeznaczenia pod usługi nieuciążliwe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienia podziału, scalenia istniejących działek objętych niniejszym planem. Ponadto wniosek o ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 15%.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono uwagę dotyczącą likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy we wschodniej części planu. Odrzucono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na bliskość drogi ekspresowej S-8, a także nie uwzględniono propozycji zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na 15%. Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Ustalenia planu dopuszczają podział jak również scalenie działek – uwaga w tej części bezzasadna.

4. W dniu 22.05.2025 r. złożono wniosek w odniesieniu do działek nr 79/5, 80 i 81/13 obr. 09 o zmianę na rysunku planu polegającą na usunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie działki 79/5 oraz 81/13. Wniosek również o dodanie zapisu dotyczącego możliwości wprowadzenia przeznaczenia pod usługi nieuciążliwe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową jednorodziną oraz umożliwienia podziału, scalenia istniejących działek objętych niniejszym planem. Ponadto wniosek o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 15%.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono uwagę dotyczącą likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy we wschodniej części planu. Odrzucono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na bliskość drogi ekspresowej S-8, a także nie uwzględniono propozycji zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na 15%. Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Ustalenia planu dopuszczają podział jak również scalenie działek – uwaga w tej części bezzasadna.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki w Kobyłce poddanego ponownym konsultacjom społecznym w dniach od 18 września 2025 r. do 17 października 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki 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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) 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. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. 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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kobyłka.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 20 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr IV/29/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Maciołki w Kobyłce.

Zgodnie z uchwałą intencyjną uchwalenie planu na ten obszar pozwoli na zagospodarowanie terenu obiektami usługowymi i zwiększenie wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości.

W granicach opracowania nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

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. w granicach opracowania przewiduje następujące obszary funkcjonalne określone symbolami:

§U2 – usługi nieuciążliwe,

§ZL – tereny lasów,

§ZN – tereny zieleni nieurządzonej.

W granicach opracowania wskazano również drogę klasy ekspresowej, drogę klasy zbiorczej oraz ważniejsze drogi lokalne. Drogę klasy zbiorczej przeprowadzono na skrzyżowaniu z drogą ekspresową w formie bezkolizyjnej.

Ponadto zgodnie z ogólnymi zasadami polityki przestrzennej studium:

§dopuszcza możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych (Rozdział 2.2.);

§zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione (Rozdział 1.3 str. 85).

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

Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią wdrożenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ww. studium. Ustalenia planu realizują wnioski dysponentów terenu oraz cel sporządzenia planu określony w uchwale intencyjnej. W planie uwzględniono położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz udokumentowanych złóż kopalin.

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 linie rozgraniczające 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) 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,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach planu znajduje się udokumentowane złożo wód termalnych Wołomin WT 21281. W granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego.

Ponadto nie występują również tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. 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 sklasyfikowano jako krajobraz leśny (3a) oraz komunikacyjny (14a). Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazu o kodach 14-318.78-137 i 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 planu został przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą oraz lasy. Ponadto uwzględniono istniejący rów odwadniający. Układ komunikacyjny oparto na rozbudowie istniejących dróg lub kontynuacji ciągów komunikacyjnych istniejących lub zaprojektowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania z uwzględnieniem zrealizowanej drogi ekspresowej S8.

Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Kobyłka. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wynikają z rozbudowy układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Wnioski do planu były zbierane od 26 czerwca 2024 r. do 31 lipca 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 zagospodarowaniu 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 25.04.2025 r. do 23.05.2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 14.05.2025 r.,
- 3) zbieranie ankiet w dniach od 25.04.2025 r. do 23.05.2025 r.

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

Do projektu planu wpłynęło 5 uwag, z których jedna została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

W związku z wprowadzonymi zmianami w wyniku uwzględnionych uwag projekt planu ponownie poddano konsultacjom społecznym. Burmistrz Miasta Kobyłka przeprowadził drugie konsultacje społeczne w następującym zakresie:

- 1) zbieranie uwag do planu odbyło się w dniach od 18.09.2025 r. do 17.10.2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 30.09.2025 r.,
- 3) zbieranie ankiet w dniach od 18.09.2025 r. do 17.10.2025 r.

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

Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 (tj. [Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.](#)). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 26 lutego 2024 roku Uchwałę Nr LXXV/613/2024 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z „Analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2019-2023” stanowiącą załącznik do ww. uchwały, przedmiotowy obszar nie został ujęty jako priorytetowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Z up. BURMISTRZA

Paulina Tługa
Zastępca Burmistrza

GŁÓWNY SPECJALISTA

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Id: 9E2A3891-8C90-4F2E-8B8E-59439B6F2112. Projekt

Agnieszka Nawrocka
Joanna Świecińska