



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 10 czerwca 2013 r.

Poz. 6465

### UCHWAŁA Nr XXVIII/295/13 RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE

z dnia 24 kwietnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr IX/83/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, uchwała się co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka przyjętego uchwałą nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku, obejmującą część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07, zwaną dalej „zmianą planu”, której granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu - stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** W uchwale Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 w pkt 32 po symbolu KK kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje punkty 33 - 34 w brzmieniu:  
"33) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem przeznaczenia PU-1,

34) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-2.";

- 2) w § 3 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
- h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub usługowego, lub mieszkalno - usługowego – 12 m,
- i) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,
- j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo - garażowego - 6 m,
- k) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej wyłącznie w formie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków określonych w § 2 ust.3 pkt 5,
- l) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>,
- b) ustalenia ppkt a nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
- c) ustalenia ppkt a mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziałów nieruchomości,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Ejtnera, położonej poza granicami zmiany planu;
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- c) 30 miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
- d) miejsca postojowe należy lokalizować na tej samej działce budowlanej co realizowany budynek;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

7) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.”;

3) w § 3 po ust. 9 dodaje się ust. 9a w brzmieniu:

„9a. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolem przeznaczenia PU-1:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie,
- b) dopuszcza się budynki administracyjne, socjalne, garażowe, gospodarcze na potrzeby zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,
- c) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne,
- j) dopuszcza się maszty antenowe stacji bazowych telefonii bezprzewodowej o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem warunków określonych w § 2 ust.3 pkt 5,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 12 m, z zastrzeżeniem zawartym w lit. j),
- l) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym  $10^{\circ}$ ,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej –  $1000 \text{ m}^2$ ,
- b) ustalenia ppkt a nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
- c) ustalenia ppkt a mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziałów nieruchomości,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Nadmeńskiej, położonej poza granicami zmiany planu,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych: 35-45 miejsc postojowych na każdym 100 zatrudnionych dla potrzeb funkcji produkcyjnej, 15-20 miejsc postojowych na każde  $1000 \text{ m}^2$  powierzchni magazynów, hurtowni, składów, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe, - 30 miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym na każde  $1000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
- c) miejsca postojowe należy lokalizować na tej samej działce budowlanej co realizowany obiekt;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

7) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.”.

§ 3. 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.

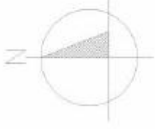
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Ewa Jazwińska*

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA, OBEJMUJĄCA CZĘŚĆ DZIAŁEK EW. NR 91/1, 91/2, 92, 94 I 95 W OBRĘBIE 07**



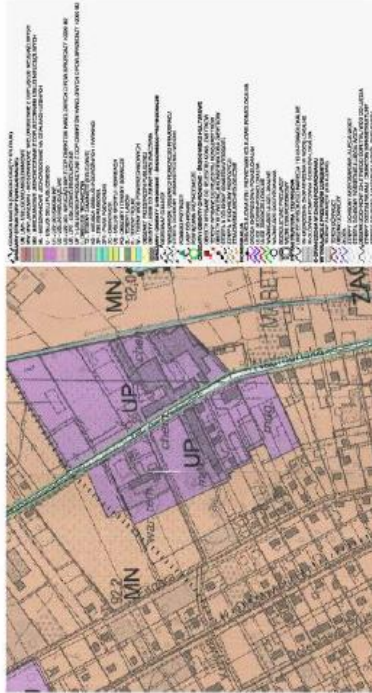
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXVIII/295/13  
RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE  
Z DNIA 24 MARCIA 2013 R.



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA



— granica obszaru objętego zmianą planu

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU**

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linią zabudowy
- strefa E ochrony ekspozycji

- PU-1 tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- MNU-2 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług niużyczących



TYTUŁ OPERACYJNY	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA, OBEJMUJĄCA CZĘŚĆ DZIAŁEK EW. NR 91/1, 91/2, 92, 94 I 95 W OBRĘBIE 07
PARA E	WYŁĄCZENIE DO REALIZACJI WOLĄDU
SPROJEKTOWAŁ	STUDIO ARCHITECTURA I WIZUALIZACJA ul. Żurawska 14 05-208 Kobyłka
WYKONAWCA	Archiwizacja Architektury i Urbanistyki Osiedle Nowosiedle ul. Żurawska 14 Kobyłka

**REPRODUKCYJA WZBROJONA**  
Pracownia Geodezyjno-Kartograficzna i Urbanistyczna w Wolominie  
MAGDA MŁCZAK I ARCHIWALNEGO  
Wskazano wszystkie dane geodezyjne (punktów, linii, powierzchni) i inne dane, które zostały przekazane przez Zamawiacza. Wykres nie może być kopiowany, rozpowszechniany, reprodukowany, sprzedawany, wypożyczany, włączony do innych dokumentów bez zgody Pracowni Geodezyjno-Kartograficznej i Urbanistycznej w Wolominie. **REPÉSENT**  
ul. Wolominiecka 13, 05-200 Wolomin, tel. 23 461 21 11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/295/13  
Rady Miejskiej w Kobyłce  
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Kobyłce rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 15.02.2013 r. do 15.03.2013 r., dnia 12.03.2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 29.03.2013 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.** Rada Miejska w Kobyłce stwierdza, iż do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 nie złożono uwag.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/295/13  
Rady Miejskiej w Kobyłce  
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

## Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07, Rada Miejska w Kobyłce 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Kobyłce strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

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

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).

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