



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 grudnia 2016 r.

Poz. 10649

### UCHWAŁA NR XXVI/226/16 RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 10 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IX/76/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1- rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) strefa E ochrony ekspozycji Bazyliki Świętej Trójcy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojazdów pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, szyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 5) nośniku informacyjnym - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na zagospodarowanym terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych – U;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) w formie wolnostojących tablic, w tym w formie szyldów świetlnych i podświetlanych, o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,

- b) na budynkach, o powierzchni nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>,
  - c) szyldy na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
  - d) lokalizacja szyldów wolno stojących na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - e) zakazuje się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach balkonów, loggi i tarasów,
  - f) szyldy widoczne z jedni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych,
  - g) realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza;
- 2) zakazuje się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, innych niż szyldy, w granicach planu;
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników informacyjnych na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,
- 4) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nie przekraczając linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
  - b) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych – maksymalnie 1,8 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) przęsła ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych ażurowe z: metalowych profili zamkniętych, metalowych profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
  - d) od dróg publicznych dopuszcza się szerokość pełnego ogrodzenia murowanego maksymalnie 100 cm,
  - e) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na następujących warunkach:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek lub w wolno stojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, lub wolno stojące maszty lub wieże telekomunikacyjne, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.

3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
- 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10<sup>o</sup>,
- 4) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 3) 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, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) ustala się ochronę wód podziemnych będących w zasięgu izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:
  - a) wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
  - b) składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
  - c) prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ochronę 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;
- 9) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem wymiany drzewostanu na inne gatunki niż zgodne z siedliskiem w ramach kompozycji zieleni urządzonej.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony ekspozycji Bazyliki Świętej Trójcy, w której wszelkie zagospodarowanie musi zmierzać do wyłączenia terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na sylwetę kościoła i jej dominację w krajobrazie na kierunkach otwarć widokowych z dróg publicznych.

**§ 8. 1.** Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDL jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ujednoczenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów obiektów małej architektury w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 10.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę - od 85° do 95°.

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

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) dopuszcza się dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych położonych poza planem;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca;

3) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- c) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg wewnętrznych, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
- g) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
- b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
- b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną - dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami U i MN/U w wysokości 30%.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej
  - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,
  - c) liczba segmentów w zabudowie szeregowej – maksymalnie 4 w jednym szeregu,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące, lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej ustala się minimum 400 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden segment,
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej należy zagwarantować minimum 300 m<sup>2</sup> powierzchni terenu na jeden segment,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - l) gabaryty obiektów:
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe – 10 m,
    - pozostała zabudowa – 6 m,
  - n) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°,

- dla zabudowy gospodarczej i garażowej sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 42°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej oraz wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy szeregowej,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej oraz wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy szeregowej;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;

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.

**§ 16.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne - w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej do 150 m<sup>2</sup> wbudowane w obiekty usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania,
- d) dopuszcza się na potrzeby budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i istniejącego budynku mieszkalnego realizację niezbędnych urządzeń, budynków garażowych, gospodarczych, obiektów małej architektury, dojeżdż i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,



## j) gabaryty obiektów:

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych - 3 kondygnacje nadziemne,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych obiektów – 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalna liczba kondygnacji istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszczonego do zachowania – 2 kondygnacje nadziemne,

## k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 12 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,
- maksymalna wysokość istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszczonego do zachowania – 12 m,

## l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°,
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 42°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

## m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

## n) dla istniejącego budynku wykraczającego poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;

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.

**§ 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej (ul. Wygonowa);

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu zmienna od 1 m do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

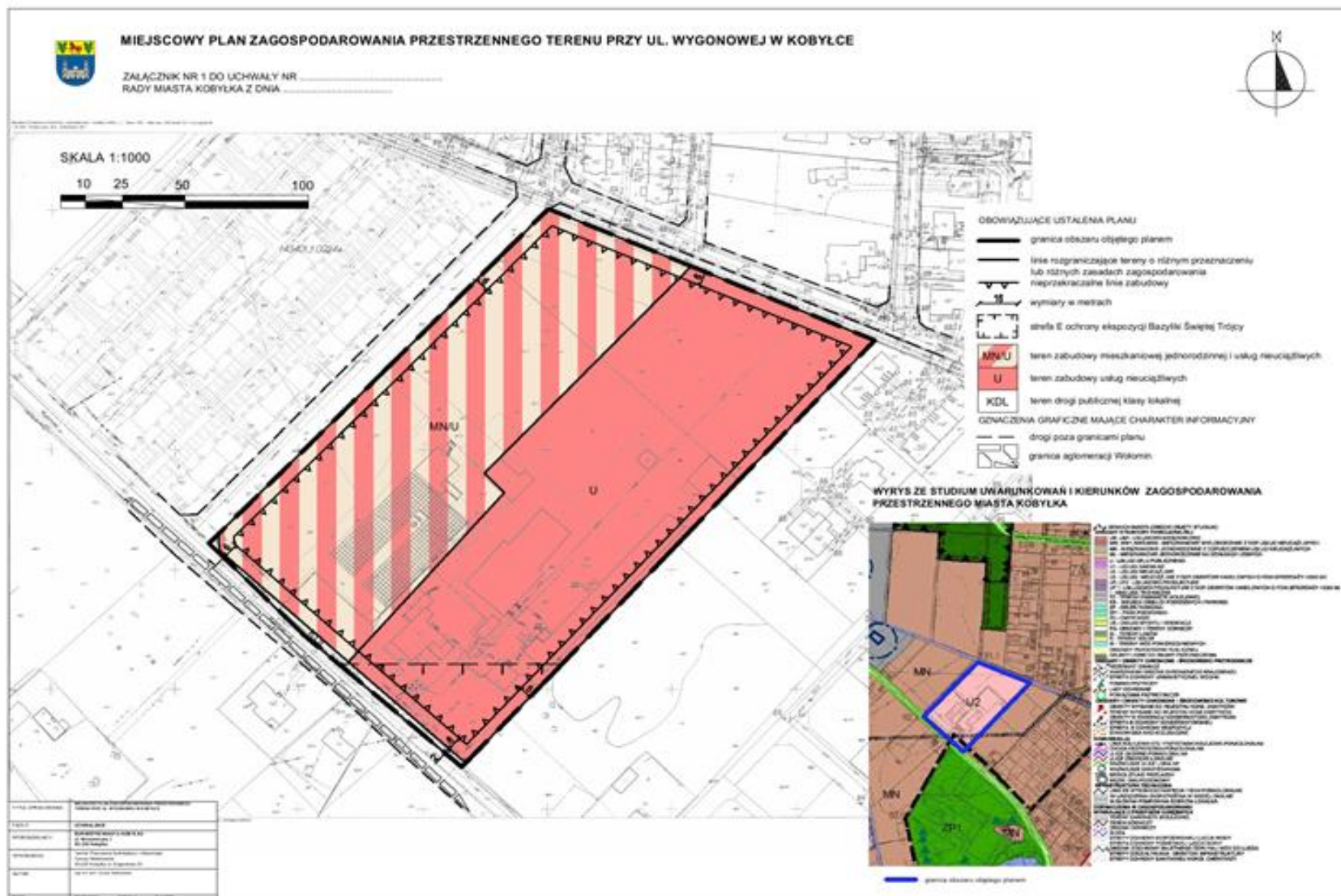
### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

**§ 18.** 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 Miasta Kobyłka:  
*Ewa Jazwińska*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/226/16  
Rady Miasta Kobyłka  
z dnia 10 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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 2016 r. poz. 353, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 21.07.2016 r. do 22.08.2016 r., w dniu 18 sierpnia 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 5 września 2016 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.** Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce złożono jedną uwagę.

**§ 3.** Rada Miasta Kobyłka uwagę rozstrzyga następująco:

- 1) W dniu 1 września 2016 r. złożono uwagę, że zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka dla przedmiotowego obszaru określono podstawowe przeznaczenia na usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp. Jako przeznaczenie dopuszczalne studium wymienia zabudowę jednorodzinna, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. Przy zapisach projektu planu teren MN/U można w całości zabudować budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Natomiast na terenie U dopuszczone jest budownictwo usługowo-mieszkalne oraz zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostawienie takich zapisów powoduje brak zgodności zapisów planu z zapisami studium (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zdanie pierwsze).
- 2) Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., obszar objęty projektem planu został wskazany pod rozwój usług nieuciążliwych. Za studium wskazania dla obszaru funkcjonalnego U2: Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp. Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa jednorodzinna, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. W projekcie planu, zgodnie z wnioskami dysponentów terenu, uszczegółowiono zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Mając na względzie, że zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie obowiązkowo wskazuje się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania podzielono obszar na teren U i MN/U. W projekcie planu teren przeznaczony pod usługi

nieuciążliwe oznaczony symbolem U ma pow. ok. 1,63 ha, a teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oznaczony symbolem MN/U to ok. 1,33 ha. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że zgodnie z ustaleniami studium dla przedmiotowego obszaru w planie utrzymano dominującą funkcję usługową nieuciążliwą. Wytyczne zawarte w studium dopuszczają możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez wskazywania wzajemnych proporcji i nie ograniczając zasad jej lokalizacji w ramach przedmiotowej strefy funkcjonalnej. Tym samym stwierdza się, że projekt planu pozostaje w zgodzie z ustaleniami ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/226/16  
Rady Miasta Kobyłka  
z dnia 10 października 2016 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 2016 r. poz. 778, z późn. zm), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej 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 2016 r. poz. 446) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego – droga publiczna oznaczona symbolem KDL;
- 3) 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. 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 2016 r., poz. 290, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r., poz. 672, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. 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 ww. inwestycji finansowane będą 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 2013 r. poz. 885, 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 Miasta Kobyłka.