



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2016 r.

Poz. 7546

### UCHWAŁA NR XXII/205/16 RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia 27 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr III/32/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 9 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej 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 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

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

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu 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 symbolami terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

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 dojeżdżających 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, sztyldami, 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 symbolem terenu;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 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. 1.** Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”.

3. W oznaczeniu terenów dróg ostatnia litera stanowi symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 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 wolnostojących na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - e) zakazuje się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach balkonów, loggii 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 przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,
    - b) w formie słupów ogłoszeniowych o średnicy lub szerokości od 120 cm do 150 cm i wysokości od 220cm do 350 cm;
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam 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 gródzona nieruchomość,
    - b) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych – maksymalnie 180 cm mierząc od poziomemu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
    - c) przęsła ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych ażurowe z: metalowych profili zamkniętych, metalowych profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
    - d) od dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się szerokość pełnego ogrodzenia murowanego maksymalnie 100 cm,
    - e) bezwzględny 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 terenie oznaczonym symbolem MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
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°;

4) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny 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) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,

c) 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:

- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,

- zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,

- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

d) zakaz przekształcania rzeźby terenu działek budowlanych, za wyjątkiem niezbędnych niwelacji związanych z realizacją zabudowy, pod warunkiem, że nie zmieniają naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych,

e) 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 mieszkaniowo-usługowych,

f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,

- realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) 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;

2) w zakresie ochrony przyrody - zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że na terenie objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8. 1.** Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDZ i KDD, jako tereny przeznaczone 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 terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

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

3. 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 parkingowe 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 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;
- 4) ograniczenia ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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 zbiorczej oznaczona symbolem KDZ stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu;
- 3) dopuszcza się dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m,
- 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) dla usług należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 4) 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) lokalizacja sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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 kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz 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 klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz 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) lokalizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 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 spalany w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
- b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

## 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

## 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.

3. 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 dla terenu oznaczonego symbolem MN/U stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 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, mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
    - pozostałe obiekty – 5 m,
  - k) 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 sytuowanych w granicy działki dopuszcza się 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,
  - l) elewacje:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny 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,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na zasadach określonych w § 11 planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ i drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD oraz ulic Wesołej i Spacerowej położonych poza granicami planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 7) 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 KDZ (ul. Spacerowa), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren stanowi fragment drogi, której pozostała część położona jest poza granicami planu,
  - c) ustala się wykonanie chodnika o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD (ul. Wesoła), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren oznaczony symbolem KDD stanowi fragment drogi, której pozostała część położona jest poza granicami planu,
  - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - d) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - f) dopuszcza się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

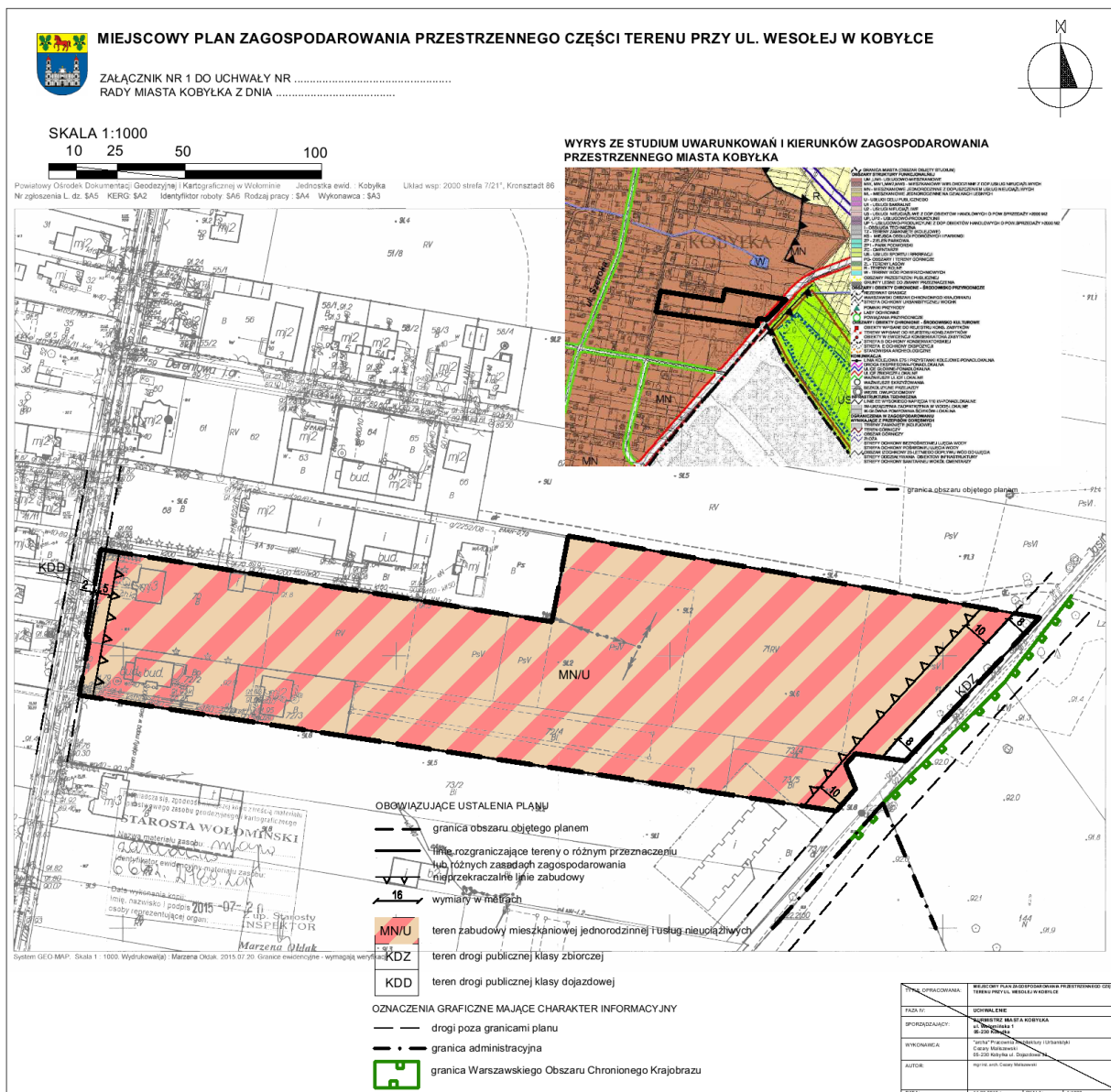
### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

§ 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 Jaźwińska*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/205/16  
Rady Miasta Kobyłka  
z dnia 27 czerwca 2016 r.

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) 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) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 15.04.2016 r. do 16.05.2016 r., w dniu 27 kwietnia 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 31 maja 2016 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/205/16

Rady Miasta Kobyłka

z dnia 27 czerwca 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej 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 – drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ i KDD;
- 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), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 672), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139) 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 2015 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.